



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (ZİRAAT GYO)

İSTANBUL İLİ, EYÜPSULTAN İLÇESİ,
GÖKTÜRK MAHALLESİ
1060 ADA, 1, 2, 3 VE 4 PARSEL
1061 ADA, 1 PARSEL
1062 ADA 1 VE 2 PARSEL
1063 ADA, 1 PARSEL

“GÖKTÜRK PROJESİ”



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
KASIM – 2025

İ S T A N B U L
RAPOR ÖZETİ

Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	17.09.2025 – 2025/16
Değerlemeye Konu Varlıklar	Kırksekiz adet kat mülkiyetli bağımsız bölüm ve üzerinde nitelikli konut projesi gerçekleştirilen arsalar içerisinde kain 239 adet taşınmaz
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1060 ada 1, 2, 3 ve 4 parselde ve 1061 ada 1 parselde kain, kat mülkiyetli bağımsız bölümler ile 1062 ada 1 ve 2 parsel, 1063 ada, 1 parselde kain arsalar üzerinde konut proje inşaat süreci devam eden arsalar
İmar Durumu	1/1000 ölçek, Konut Alanı, 1060 ada – 1, 2, 3 ve 4 nolu parseller ile 1061 ada 1 nolu parsel; KAKS:0,27-Yençok: Z+2; 1062 ada 1 ve 2 nolu parseller; KAKS:0,87 - Yençok: Z+4; 1063 ada 1 nolu parsel; KAKS:0,76-Yençok:Z+4
Özel Varsayımlar	Özel varsayımda bulunulmamıştır.
Kısıtlamalar	Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporun Konusu	İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1060 ada 1, 2, 3 ve 4 parselde ve 1061 ada 1 parselde kain, kat mülkiyetli bağımsız bölümler ile 1062 ada 1 ve 2 parsel, 1063 ada, 1 parselde kain arsalar üzerinde konut proje inşaat süreci devam eden arsaların güncel muhtemel Pazar Değer'inin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.
Raporun Tarihi	03.11.2025

**Gayrimenkullerin Tamamlanması Durumundaki Bilgi Amaçlı Toplam Pazar Değeri
(KDV Hariç)**

14.944.750.000,00 TL

Değerleme Uzmanı	Kamile Fidan DURU - 409953
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Murat ERDOĞAN - 405110
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Bahadır ERDİL – 401085

Önemli Not: Müşteri talebine istinaden 1062 ada 1 ve 2 nolu parsellerdeki projelerin Ziraat GYO hisselerinin toplam değerleri 417.229.301 TL olarak hesaplanmıştır.

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanlarının değerlendirme konusunu oluşturan mülkler ile herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme uzmanlarının (şirketinin) ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanları mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

VARSAYIMLAR

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinde değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerinde düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

UYGUNLUK BEYANI	3
VARSAYIMLAR.....	3
BÖLÜM 1	8
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1. Raporun Tarihi ve Numarası	8
1.2. Raporun Türü	8
1.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ad ve Soyadları	8
1.4. Değerleme Tarihi.....	8
1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	8
1.6. Raporun, Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	9
1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	9
BÖLÜM 2	10
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	10
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi	10
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	11
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	12
2.4. İşin Kapsamı.....	13
BÖLÜM 3	14
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	14
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı	14
3.2. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	18
3.3. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilebilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	24
3.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar Hakkında Bilgiler	27
3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	29
3.6. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	32
3.7. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	33
3.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	33
3.9. Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
3.10. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.6.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ..	33

3.11. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	34
3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	34
BÖLÜM 4	35
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	35
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	35
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Mevcut Ekonomik Veriler.....	39
İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış	47
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	50
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal (İnşaat) ve Teknik Özellikleri	50
4.5. Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	52
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi. 52	
4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	53
4.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler;.....	53
4.8.1 Olumlu Faktörler	53
4.8.2 Olumsuz Faktörler	53
BÖLÜM 5	54
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	54
5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	54
5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	54
5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	55
5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalardan Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	59
5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	60
5.1.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	62
5.2. Maliyet Yaklaşımı	63
5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	63
5.2.2. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	63
5.3. Gelir Yaklaşımı	65
5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	65
5.3.2. Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	65

5.3.3. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	65
5.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	66
5.4. Diğer Tespit Ve Analizler	71
5.4.1. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	71
5.4.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	71
5.4.3. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	71
5.4.4. En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi.....	71
5.4.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	71
BÖLÜM 6	72
6. ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	72
6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	72
6.2. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	73
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	73
6.4. Varsa Gayrimenkul Üzerinde Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	73
6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumun Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	74
6.6. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi	74
6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Bu Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	74
6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	74
6.9. KDV Oranları Hakkında	75
BÖLÜM 7	76
7. SONUÇ	76
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	76
7.2. Nihai Değer Takdiri.....	76
7.3. Pazar Değeri;.....	77
RAPOR EKİ.....	78

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) için şirketimiz tarafından 03.11.2025 tarihinde, 113-2025-8701 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Raporun Türü

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) talebi üzerine mülkiyet bilgileri “Bölüm 3; Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler” kısmında belirtilen, tapu kütüğünde; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1060 ada 1, 2, 3 ve 4 parselde ve 1061 ada 1 parselde kain, kat mülkiyetli bağımsız bölümler (toplam 48 adet) ile 1062 ada 1 ve 2 parsel, 1063 ada, 1 parselde kain arsalar üzerinde konut proje inşaat süreci devam eden arsa vasıflı taşınmazların (müşteri talebi üzerine projede yer alan toplam 239 adet), günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı muhtemel Pazar Değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda düzenlenmiştir.

1.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ad ve Soyadları

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; varlıkların mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Murat ERDOĞAN ve Bahadır ERDİL kontrolünde, Değerleme Uzmanı Kamile Fidan DURU tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için şirketimizin değerlendirme uzmanı/uzmanları 18.09.2025 tarihinde çalışmalara başlanmış ve 27.10.2025 değerlendirme tarihi itibarıyla 03.11.2025 tarihinde değerlendirme çalışmaları bitirilerek rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO)’nun 17.09.2025 tarihli talebine ve iki şirket arasında imzalanmış olan 17.09.2025 tarih, 2025/16 nolu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun, Tebliğin Birinci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu; 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” (III-62.3 ve III-62.3.a) hükümleri ile tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde; tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından SPK mevzuatına uygun bir adet rapor hazırlanmış olup, bilgilere aşağıdaki gibidir.

Rapor Bilgileri	Rapor 1
Rapor Tarihi	28.04.2025
Rapor Numarası	113-2025-2968
Raporu Hazırlayanlar	Kamile Fidan DURU Murat ERDOĞAN Bahadır ERDİL
Gayrimenkullerin Toplam (KDV Hariç) Pazar Değeri (TL)	16.549.750.000

BÖLÜM 2

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Vakıf Gayrimenkul Değerleme, 71 yıldır Bankacılık sektöründe güven ve hizmet kalitesinden ödün vermeden çalışan T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O' nın iştiraki olarak “Her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapmak üzere” Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca; 23 Ağustos 1995 tarihinde Vakıf Ekspertiz Değerlendirme A.Ş. olarak Çankaya’ da Ebu Ziya Tevfik Sok. No: 24 de 30 personelle kurulmuştur.

Şirket artan iş hacmi ve personel sayısı nedeniyle 04/11/2003 tarihinde Akay Caddesindeki hizmet binasına taşınmış, çalışmalarına bir süre burada devam etmiş, daha sonra Eti Mah. Ali Suavi Sok No:11 Maltepe-Ankara adresine taşınmıştır. Gelişen ve büyüyen şirket Genel Müdürlüğü, Atatürk Mah. Meriç Cad. Turkuaz Plaza Sitesi No:5/46 Ataşehir / İstanbul adresinde bugünde çalışmalarına devam ettiği hizmet binasına taşınmıştır.

Şirket unvanı 13.05.2008 tarih ve 7061 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak “Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.” olarak değiştirilmiş ve 05.12.2008 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde de sermaye artırımı ve sermaye paylarındaki değişiklik yayımlanmıştır. Bugün sermayenin % 94’ne sahip olan T.VAKIFLAR BANKASI T.A.O. en büyük hissedar olmuştur.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme 23 Ocak 1996 tarihinde “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler” listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Globalleşen dünyada hızla büyüyen şirket, Türkiye' de Şube Müdürlüklerini resmi olarak İstanbul, İzmir ve Adana da açmıştır. Bu şubeler 05.03.2009 tarihinde resmi olarak Bölge Müdürlüklerine dönüştürülmüştür. 01.06.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla İstanbul Anadolu yakasında 2. Bölge Müdürlüğü açılmasına karar verilmiş ve 06.09.2010 tarihinde resmi olarak faaliyetine başlamıştır. 16.09.2010 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Antalya Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 06.12.2010 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Yine 13.04.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Bursa Bölge Müdürlüğü kurulmasına karar verilmiş, 24.05.2011 tarihinde de resmi olarak faaliyetine başlamıştır. Bugün Bölge Müdürlükleri sayısı Ankara, İstanbul, İzmir, Adana, Gaziantep, Samsun, Erzurum, Antalya ve Bursa olmak üzere toplam 9 Bölgeye ulaşmıştır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkulün rayiç

değerini bağımsız ve tarafsız gözle inceler, araştırır ve uluslararası standartlara uygun olarak raporlar.

Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adresi : İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/A No:33 Akyaka Plaza A1 Blok.
Kat 18 Ümraniye/ İstanbul
E-Posta : info@vakifekspertiz.com.tr

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) Ziraat Finans Grubu bünyesinde, Grubun gücü ve deneyimini yatırımcılarına yüksek gayrimenkul getirisini düşük risk seviyesinde sunmak ve sektörde lider rol alarak, örnek, yenilikçi projelere imza atmak için 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın ilk büyük yatırımı; halen devam etmekte olan, ülkemizin en önemli projelerinden İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ndeki Ziraat Kuleleri Projesi'dir. Ziraat Kuleleri toplam 431 bin m2 inşaat alanı ile Ziraat Finans Grubuna yakışır yeni bir ofis binası ve dünyanın sayılı finans merkezlerinden olması hedeflenen merkezde yerini alacak uluslararası firmalara yönelik ofis arzı sağlamayı hedeflemektedir.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO), Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde faaliyet göstermek üzere kurulmuştur.

Ziraat Finans Grubu üyesi Ziraat GYO'nun portföyü ağırlıklı olarak devam etmekte olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri projesi ve ofis binalarından oluşmaktadır. Şirket hızla büyüyen yatırım portföyünü otel ve konut yatırımları ile çeşitlendirirken, yatırımcılarına uzun vadede optimum risk-getiri dengesinde gayrimenkul piyasası yatırım imkanı sunmayı hedeflemektedir.

Şirket; Ziraat Finans Grubunun gücü ve desteği, deneyimli ekibi, şeffaf ve kurumsal yapısı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirketin ortaklık yapısı incelendiğinde "A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır."

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (₺)	Oranı (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	15,22
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	3.090.371.040	65,84
Fiili Dolaşımdaki Pay	B	889.029.831	18,94
Toplam		4.693.620.000	100,00

Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Adresi : Finanskent Mahallesi Finans Caddesi, B Blok No:44/B İç Kapı No:12
Ümraniye İstanbul
Tel : +90 216 590 15 40
Web : <https://www.ziraatgyo.com.tr>
E-Posta : yatirimciiliskileri@ziraatgyo.com.tr
investorrelations@ziraatgyo.com.tr
info@ziraatgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) talebi üzerine tapu kütüğünde; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1060 ada 1, 2, 3 ve 4 parselde ve 1061 ada 1 parselde kain, kat mülkiyetli bağımsız bölümler ile 1062 ada 1 ve 2 parsel, 1063 ada, 1 parselde kain arsalar üzerinde konut proje inşaat süreci devam eden arsa vasıflı taşınmazların (müşteri talebi üzerine projede yer alan toplam 239 adet), günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı muhtemel Pazar Değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda düzenlenmiştir.

Değerleme çalışması sırasında talep sahibi tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Mülkiyet bilgileri “Bölüm 3; Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler” kısmında belirtilen, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1060 ada 1, 2, 3 ve 4 parselde ve 1061 ada 1 parselde kain, kat mülkiyetli bağımsız bölümler ile müşteri talebi üzerine 1062 ada 1 ve 2 parsel, 1063 ada, 1 parselde kain arsalar üzerinde konut proje inşaat süreci devam eden arsa vasıflı taşınmazların (projede yer alan toplam 239 adet), güncel muhtemel Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

Varlıkların değerlendirme çalışmasında sonuç değeri olarak “Değer Esasları, UDS Tanımlı Değer Esası - Pazar Değeri” takdir edilmiş olup UDS 104’e göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar varlıklarla ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Varlıkların satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Varlıkların alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

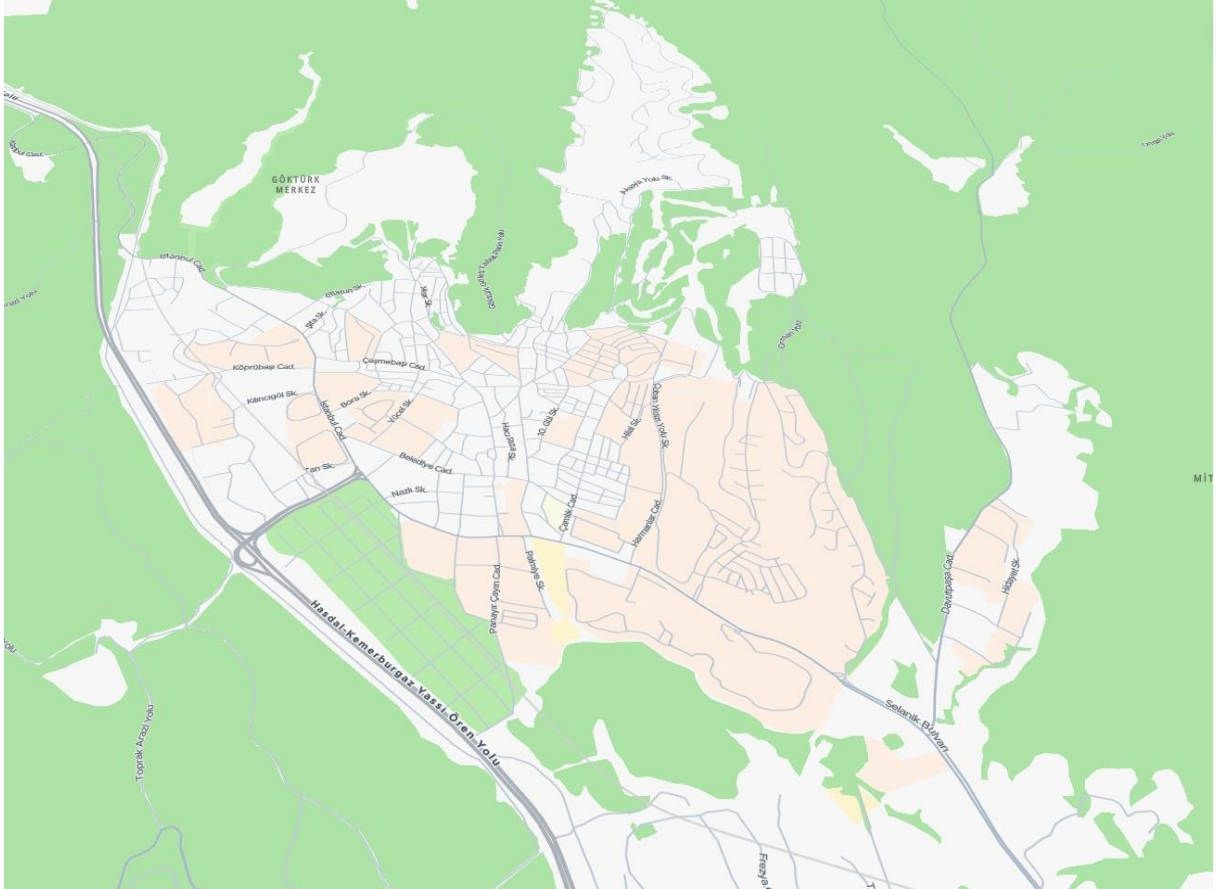
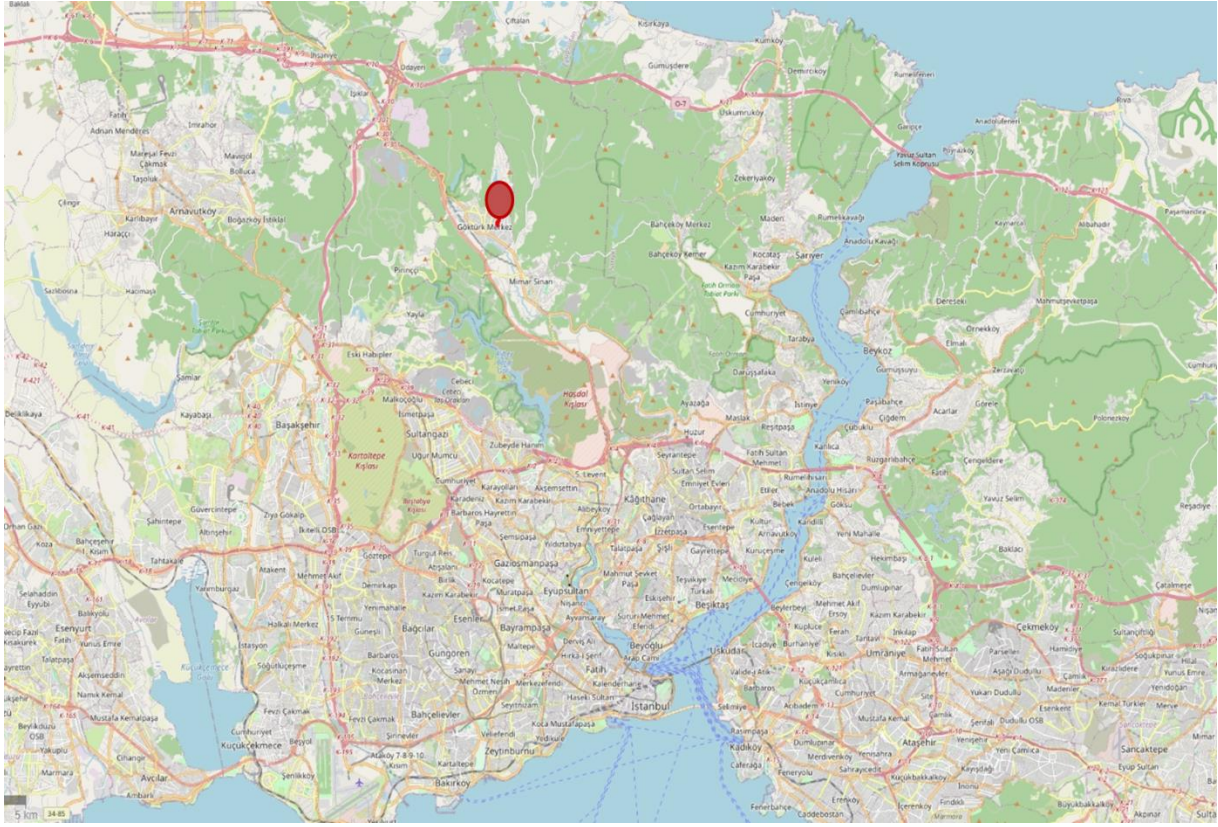
Değerlemeye konu varlıkların mahalline 25.09.2025 tarihinde gidilmiştir. Rapor içeriğinde tapu kayıt bilgileri verilen ve krokide gösterilen yerin gayrimenkullerin mahalli olduğu Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemleri Parsel Sorgulama Sisteminden tespit edilmiştir.

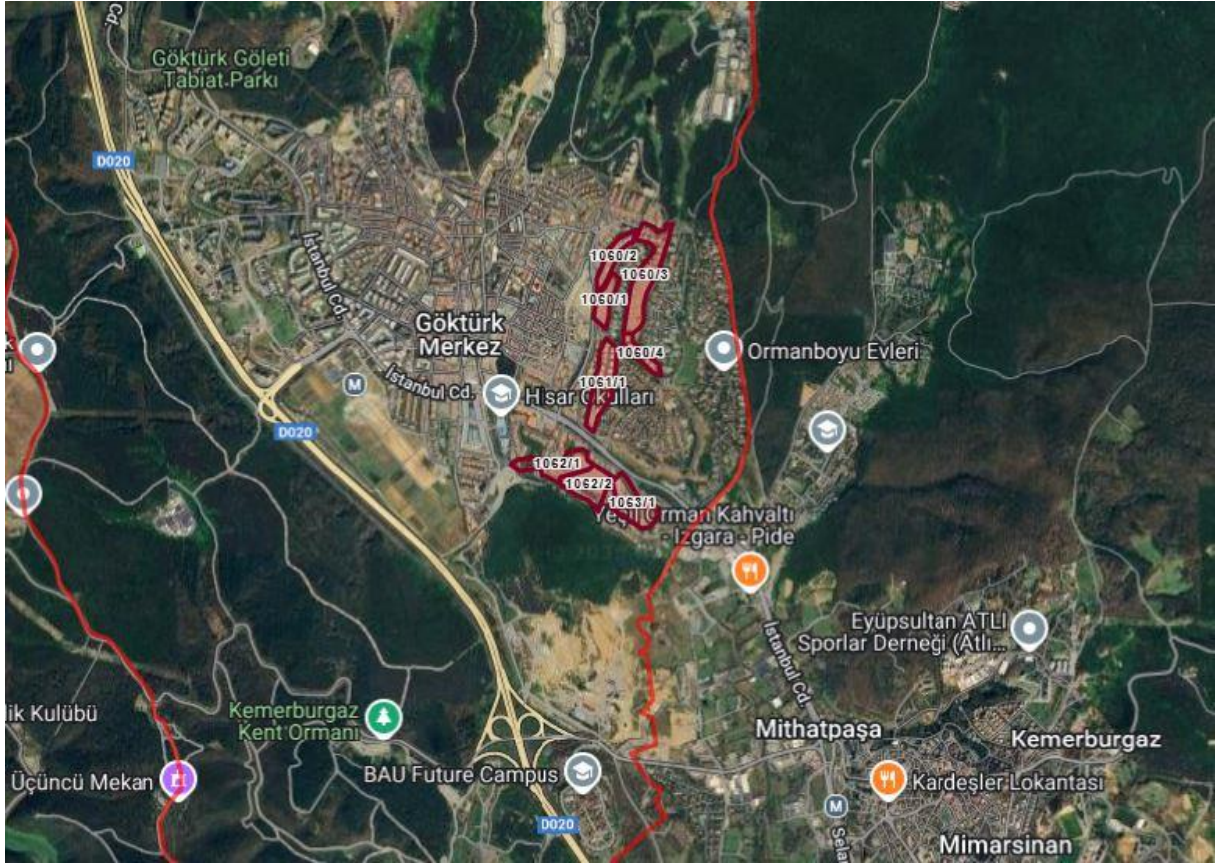
Rapora konu varlıklar, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi içerisinde yer almaktadır. Göktürk Mezarlığı ve Hisar Okulları önünden İstanbul Caddesi üzerinde yaklaşık 650 m ilerlendikten sonra sağ kanatta yer alan 1062 ada 1-2 parsel ile 1063 ada 1 parsel, yine aynı konumdan 300 m ilerlendikten sonra sol kanada Harmanlar Caddesi'ne dönülerek yaklaşık 500 m ileride sağ kanatta yer alan 1060 ada 1, 2, 3 ve 4 parsel ile 1061 ada 1 parselde ulaşılmaktadır. 1060 ada 1, 2 ve 3 parselde konumlu gayrimenkuller Göktürk Merkez Mahallesi, Harmanlar Caddesi, Göktürk Kemer Villaları Sitesi No:6 posta adresinde, 1060 ada 4 parselde konumlu gayrimenkuller Göktürk Merkez Mahallesi, Esat Edin Caddesi, Göktürk Kemer Villaları Sitesi No:6 posta adresinde, 1061 ada 1 parselde konumlu gayrimenkuller Göktürk Merkez Mahallesi, Harmanlar Caddesi, Göktürk Kemer Villaları Sitesi No:4 posta adresinde, 1062 ada 1 ve 2 parselde konumlu gayrimenkuller Göktürk Merkez Mahallesi, Burgazyolu Sokak, Göktürk Kemer Evleri Sitesi No:22 posta adresinde ve 1063 ada 1 parselde konumlu gayrimenkuller Göktürk Merkez Mahallesi, Burgazyolu Sokak, Göktürk Kemer Evleri Sitesi No:24 posta adresinde konumlandıkları.

Gayrimenkullerin bulunduğu bölge ticaret, konut ve kısmen hizmet bölgesi şeklinde gelişim göstermiş çevre teşekkülüne sahiptir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölgede düzenli yapılaşma söz konusu olup, yapılaşma genel olarak tamamlanmıştır. Yakın çevresinde Göktürk Metro İstasyonu Hisar Okulları, Göktürk Mezarlığı ve Nejat Sabuncu İlkokulu bulunmaktadır. Taşınmazlara özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşım imkânı mevcuttur.

Değerlemeye konu taşınmazlar hafif eğimli bir arazi yapısına sahip, düzgün olmayan bir geometrik şekillidirler.

Kroki





Koordinatları: 41.1773 : 28.8977



3.2. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İli	: İstanbul
İlçesi	: Eyüpsultan
Mahallesi	: Göktürk
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 1060
Parsel No	: 1
Yüzölçümü (m²)	: 13.735,92
Ana Taşınmaz Nitelik	: A1,A2,A3,A4,A5,A6,A7,B1,B2,B3,B4 Bloklar 3'Er Katlı Betonarme Mesken Ve Arsası

Bağımsız Bölümler;

Sıra No	Ada No	Parsel No	Zemin Tipi	Taşınmaz ID	Niteliği	Blok No	Kat No	Bağ. Böl. No	Arsa Pay/Payda	Malik - Hisse Pay/Payda	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi	Yevmiye No	Edinme Sebebi
1	1060	1	KatMülkiyeti	132665460	TRİPLEKS KONUT	A1	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	121116/1344252	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. - 1/1	210	20725	20.03.2024	9257	Kat İrtifakı Tesisi
2	1060	1	KatMülkiyeti	132665461	TRİPLEKS KONUT	A2	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	118276/1344252		210	20726	20.03.2024	9257	Kat İrtifakı Tesisi
3	1060	1	KatMülkiyeti	132665463	TRİPLEKS KONUT	A3	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	115710/1344252		210	20727	20.03.2024	9257	Kat İrtifakı Tesisi
4	1060	1	KatMülkiyeti	132665466	TRİPLEKS KONUT	A6	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	120022/1344252		210	20730	20.03.2024	9257	Kat İrtifakı Tesisi
5	1060	1	KatMülkiyeti	132665467	TRİPLEKS KONUT	A7	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	127404/1344252		210	20731	20.03.2024	9257	Kat İrtifakı Tesisi
6	1060	1	KatMülkiyeti	132665469	TRİPLEKS KONUT	B1	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	125296/1344252		210	20732	20.03.2024	9257	Kat İrtifakı Tesisi
7	1060	1	KatMülkiyeti	132665470	TRİPLEKS KONUT	B2	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	119504/1344252		210	20733	20.03.2024	9257	Kat İrtifakı Tesisi
8	1060	1	KatMülkiyeti	132665471	TRİPLEKS KONUT	B3	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	119136/1344252		210	20734	20.03.2024	9257	Kat İrtifakı Tesisi

İli	: İstanbul
İlçesi	: Eyüpsultan
Mahallesi	: Göktürk
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 1060
Parsel No	: 2
Yüzölçümü (m²)	: 12.650,39
Ana Taşınmaz Nitelik	: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, B Bloklar 3'Er Katlı Betonarme Mesken Ve Arsası

Bağımsız Bölümler;

Sıra No	Ada No	Parsel No	Zemin Tipi	Taşınmaz ID	Niteliği	Blok No	Kat No	Bağ. Böl. No	Arsa Pay/Payda	Malik - Hisse Pay/Payda	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi	Yevmiye No	Edinme Sebebi
1	1060	2	KatMülkiyeti	132665775	TRİPLEKS KONUT	A1	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	121590/1291812	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. 1/1	211	20766	20.03.2024	9265	Kat İrtifakı Tesisi
2	1060	2	KatMülkiyeti	132665777	TRİPLEKS KONUT	A3	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	111634/1291812		211	20768	20.03.2024	9265	Kat İrtifakı Tesisi
3	1060	2	KatMülkiyeti	132665782	TRİPLEKS KONUT	A8	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	116660/1291812		211	20773	20.03.2024	9265	Kat İrtifakı Tesisi
4	1060	2	KatMülkiyeti	132665783	TRİPLEKS KONUT	A9	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	116496/1291812		211	20774	20.03.2024	9265	Kat İrtifakı Tesisi
5	1060	2	KatMülkiyeti	132665784	TRİPLEKS KONUT	A10	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	117046/1291812		211	20775	20.03.2024	9265	Kat İrtifakı Tesisi

İli	: İstanbul
İlçesi	: Eyüpsultan
Mahallesi	: Göktürk
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 1060
Parsel No	: 3
Yüzölçümü (m²)	: 41.902,40
Ana Taşınmaz Nitelik	: A1,A2,A3,A4,B1,B2,B3,B4,B5,B6,B7,B8,B9,B10,B11,B12,B13,B14, B15,B16,B17,B18,B19,B20,B21,B22,B23,B24,B25 Bloklar 3'Er Katlı Betonarme Mesken Ve Arsası

Bağımsız Bölümler;

Sıra No	Ada No	Parsel No	Zemin Tipi	Taşınmaz ID	Niteliği	Blok No	Kat No	Bağ. Böl. No	Arsa Pay/Payda	Malik - Hisse Pay/Payda	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi	Yevmiye No	Edinme Sebebi
1	1060	3	KatMülkiyeti	132665727	TRİPLEKS KONUT	A2	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	201964/3879854		211	20778	20.03.2024	9264	Kat İrtifakı Tesisi
2	1060	3	KatMülkiyeti	132665728	TRİPLEKS KONUT	A3	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	202310/3879854		211	20779	20.03.2024	9264	Kat İrtifakı Tesisi
3	1060	3	KatMülkiyeti	132665731	TRİPLEKS KONUT	B2	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	120466/3879854		211	20782	20.03.2024	9264	Kat İrtifakı Tesisi
4	1060	3	KatMülkiyeti	132665732	TRİPLEKS KONUT	B3	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	120614/3879854		211	20783	20.03.2024	9264	Kat İrtifakı Tesisi
5	1060	3	KatMülkiyeti	132665734	TRİPLEKS KONUT	B5	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	118370/3879854		211	20785	20.03.2024	9264	Kat İrtifakı Tesisi
6	1060	3	KatMülkiyeti	132665737	TRİPLEKS KONUT	B8	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	118370/3879854		211	20788	20.03.2024	9264	Kat İrtifakı Tesisi
7	1060	3	KatMülkiyeti	132665738	TRİPLEKS KONUT	B9	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	118266/3879854		211	20789	20.03.2024	9264	Kat İrtifakı Tesisi
8	1060	3	KatMülkiyeti	132665740	TRİPLEKS KONUT	B11	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	118738/3879854		211	20791	20.03.2024	9264	Kat İrtifakı Tesisi
9	1060	3	KatMülkiyeti	132665743	TRİPLEKS KONUT	B12	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	118948/3879854		211	20792	20.03.2024	9264	Kat İrtifakı Tesisi
10	1060	3	KatMülkiyeti	132665745	TRİPLEKS KONUT	B14	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	121148/3879854		211	20794	20.03.2024	9264	Kat İrtifakı Tesisi

İli	: İstanbul
İlçesi	: Eyüpsultan
Mahallesi	: Göktürk
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 1060
Parsel No	: 4
Yüzölçümü (m²)	: 10.104,81
Ana Taşınmaz Nitelik	: A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklar 3'Er Katlı Betonarme Mesken Ve Arsası

Bağımsız Bölümler;

Sıra No	Ada No	Parsel No	Zemin Tipi	Taşınmaz ID	Niteligi	Blok No	Kat No	Bağ. Böl. No	Arsa Pay/Payda	Malik - Hisse Pay/Payda	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi	Yevmiye No	Edinme Sebebi
1	1060	4	KatMülkiyeti	132665859	TRİPLEKS KONUT	A1	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	178730/1077256	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. - 1/1	210	20736	20.03.2024	9274	Kat İrtifakı Tesisi
2	1060	4	KatMülkiyeti	132665860	TRİPLEKS KONUT	A2	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	177066/1077256		210	20737	20.03.2024	9274	Kat İrtifakı Tesisi
3	1060	4	KatMülkiyeti	132665861	TRİPLEKS KONUT	A3	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	179228/1077256		210	20738	20.03.2024	9274	Kat İrtifakı Tesisi
4	1060	4	KatMülkiyeti	132665862	TRİPLEKS KONUT	A4	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	179228/1077256		210	20739	20.03.2024	9274	Kat İrtifakı Tesisi
5	1060	4	KatMülkiyeti	132665863	TRİPLEKS KONUT	A5	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	179178/1077256		210	20740	20.03.2024	9274	Kat İrtifakı Tesisi
6	1060	4	KatMülkiyeti	132665864	TRİPLEKS KONUT	A6	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	183826/1077256		210	20741	20.03.2024	9274	Kat İrtifakı Tesisi

İli	: İstanbul
İlçesi	: Eyüpsultan
Mahallesi	: Göktürk
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 1061
Parsel No	: 1
Yüzölçümü (m²)	: 29.640,52
Ana Taşınmaz Nitelik	: A1,A2,A3,A4,A5,A6,A7,A9,A10,A11,A12,A13,A14,B1,B2,B3,B4,B5, B6,B7,B8, B9,B10 Bloklar 3'Er Katlı, A8 Blok 2 Katlı Betonarme Mesken Ve Arsası

Bağımsız Bölümler;

Sıra No	Ada No	Parsel No	Zemin Tipi	Taşınmaz ID	Niteliği	Blok No	Kat No	Bağ. Böl. No	Arsa Pay/Payda	Malik - Hisse Pay/Payda	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi	Yevmiye No	Edinme Sebebi
1	1061	1	KatMulkıyeti	132665679	TRİPLEKS KONUT	A1	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	116622/2718076	TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. - 1/1	210	20742	20.03.2024	9263	Kat İrtifakı Tesisi
2	1061	1	KatMulkıyeti	132665680	TRİPLEKS KONUT	A2	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	109428/2718076		210	20743	20.03.2024	9263	Kat İrtifakı Tesisi
3	1061	1	KatMulkıyeti	132665681	TRİPLEKS KONUT	A3	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	110790/2718076		210	20744	20.03.2024	9263	Kat İrtifakı Tesisi
4	1061	1	KatMulkıyeti	132665682	TRİPLEKS KONUT	A4	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	112718/2718076		210	20745	20.03.2024	9263	Kat İrtifakı Tesisi
5	1061	1	KatMulkıyeti	132665683	TRİPLEKS KONUT	A5	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	109074/2718076		210	20746	20.03.2024	9263	Kat İrtifakı Tesisi
6	1061	1	KatMulkıyeti	132665684	TRİPLEKS KONUT	A6	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	113602/2718076		210	20747	20.03.2024	9263	Kat İrtifakı Tesisi
7	1061	1	KatMulkıyeti	132665685	TRİPLEKS KONUT	A7	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	115096/2718076		210	20748	20.03.2024	9263	Kat İrtifakı Tesisi
8	1061	1	KatMulkıyeti	132665686	TRİPLEKS KONUT	A8	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	114200/2718076		210	20749	20.03.2024	9263	Kat İrtifakı Tesisi
9	1061	1	KatMulkıyeti	132665687	TRİPLEKS KONUT	A9	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	109844/2718076		210	20750	20.03.2024	9263	Kat İrtifakı Tesisi
10	1061	1	KatMulkıyeti	132665688	TRİPLEKS KONUT	A10	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	107260/2718076		210	20751	20.03.2024	9263	Kat İrtifakı Tesisi
11	1061	1	KatMulkıyeti	132665689	TRİPLEKS KONUT	A11	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	109020/2718076		210	20752	20.03.2024	9263	Kat İrtifakı Tesisi
12	1061	1	KatMulkıyeti	132665690	TRİPLEKS KONUT	A12	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	108642/2718076		210	20753	20.03.2024	9263	Kat İrtifakı Tesisi
13	1061	1	KatMulkıyeti	132665691	TRİPLEKS KONUT	A13	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	109324/2718076		210	20754	20.03.2024	9263	Kat İrtifakı Tesisi
14	1061	1	KatMulkıyeti	132665693	TRİPLEKS KONUT	B1	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	113690/2718076		210	20756	20.03.2024	9263	Kat İrtifakı Tesisi
15	1061	1	KatMulkıyeti	132665694	TRİPLEKS KONUT	B2	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	113690/2718076		210	20757	20.03.2024	9263	Kat İrtifakı Tesisi
16	1061	1	KatMulkıyeti	132665697	TRİPLEKS KONUT	B5	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	115112/2718076		210	20760	20.03.2024	9263	Kat İrtifakı Tesisi
17	1061	1	KatMulkıyeti	132665698	TRİPLEKS KONUT	B6	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	114560/2718076		210	20761	20.03.2024	9263	Kat İrtifakı Tesisi
18	1061	1	KatMulkıyeti	132665700	TRİPLEKS KONUT	B8	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	115112/2718076		210	20763	20.03.2024	9263	Kat İrtifakı Tesisi
19	1061	1	KatMulkıyeti	132665701	TRİPLEKS KONUT	B9	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.KAT	1	113918/2718076		210	20764	20.03.2024	9263	Kat İrtifakı Tesisi

İli	: İstanbul
İlçesi	: Eyüpsultan
Mahallesi	: Göktürk
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Taşınmaz ID	: 126793455
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 1062
Parsel No	: 1
Yüzölçümü (m²)	: 25.248,00
Ana Taşınmaz Nitelik	: Arsa
Malik / Hisse	: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 246439/2524800 Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. - 2278361/2524800
Tapu Tarihi	: 11.01.2023
Cilt/Sayfa No	: 36/3571
Yevmiye No	: 1101
Edinme Sebebi	: İmar (TSM)

İli	: İstanbul
İlçesi	: Eyüpsultan
Mahallesi	: Göktürk
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Taşınmaz ID	: 126793456
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 1062
Parsel No	: 2
Yüzölçümü (m²)	: 25.753,26
Ana Taşınmaz Nitelik	: Arsa
Malik / Hisse	: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 78479/2575326 Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. - 2496847/2575326
Tapu Tarihi	: 11.01.2023
Cilt/Sayfa No	: 36/3572
Yevmiye No	: 1101
Edinme Sebebi	: İmar (TSM)

İli	: İstanbul
İlçesi	: Eyüpsultan
Mahallesi	: Göktürk
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Taşınmaz ID	: 126793457
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 1063
Parsel No	: 1
Yüzölçümü (m²)	: 29.298,71
Ana Taşınmaz Nitelik	: Arsa
Malik / Hisse	: Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. - TAM
Tapu Tarihi	: 11.01.2023
Cilt/Sayfa No	: 36/3573
Yevmiye No	: 1101
Edinme Sebebi	: İmar (TSM)

3.3. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilebilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

- 1060 Ada 1 Parsel 26.09.2025 tarihinde (saat 10:20 sularında) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, webtapu sisteminden (TAKBİS portal) temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre değerlemeye konu taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki müşterek takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan:...KM ne Çevrilmiştir. (Tarih: 28.02.2025 – Yev: 7095)

Beyan: Yönetim Planı: 12/03/2024 (Tarih: 20.03.2024 – Yev: 9257)

- 1060 Ada 2 Parsel 26.09.2025 tarihinde (saat 10:22 sularında) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, webtapu sisteminden (TAKBİS portal) temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre değerlemeye konu taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki müşterek takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan:KM ne Çevrilmiştir. (Tarih: 28.02.2025 – Yev: 7103)

Beyan: Yönetim Planı: 14/03/2024 (Tarih: 20.03.2024 – Yev: 9265)

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (6201 ve 6202 numaralı trafo merkezi yeri için TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine 99 yıllığı 1 TL den 99 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır.) (Tarih: 27.06.2024 – Yev: 18681)

- 1060 Ada 3 Parsel 26.09.2025 tarihinde (saat 10:23 sularında) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, webtapu sisteminden (TAKBİS portal) temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre değerlemeye konu taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki müşterek takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan:KM ne Çevrilmiştir. (Tarih: 28.02.2025 – Yev: 7097)

Beyan: Yönetim Planı: 14/03/2024 (Tarih: 20.03.2024 – Yev: 9264)

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (6201 ve 6202 numaralı trafo merkezi yeri için TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine 99 yıllığı 1 TL den 99 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır.) (Tarih: 27.06.2024 – Yev: 18681)

- 1060 Ada 4 Parsel 26.09.2025 tarihinde (saat 10:30 sularında) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, webtapu sisteminden (TAKBİS portal) temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre değerlemeye konu taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki müşterek takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan:KM ne Çevrilmiştir. (Tarih: 28.02.2025 – Yev: 7092)

Beyan: Yönetim Planı: 12/03/2024 (Tarih: 20.03.2024 – Yev: 9274)

- 1061 Ada 1 Parsel 26.09.2025 tarihinde (saat 10:31 sularında) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, webtapu sisteminden (TAKBİS portal) temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre değerlemeye konu taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki müşterek takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan: ...KM ne Çevrilmiştir. (Tarih: 28.02.2025 – Yev: 7100)

Beyan: Yönetim Planı: 14/03/2024 (Tarih: 20.03.2024 – Yev: 9263)

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-6203 no lu trafo merkezi yeri için TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1.-TL den 99 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır.) (Tarih: 24.09.2024 – Yev: 27703)

- 1062 Ada 1 Parsel 26.09.2025 tarihinde (saat 10:11 sularında) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, webtapu sisteminden (TAKBİS portal) temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre değerlemeye konu taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan: Diğer (Konusu: 1061 ada 1 ve 2 parseller için Komşu parsel ile ortak otopark alanı vardır) Tarih: 29/07/2023 Sayı: 138743 Eyüpsultan Belediye Başkanlığı (Tarih: 31.07.2023 – Yev: 23063)

Beyan: Diğer (Konusu: 1051 ada 2 ve 3 parseller için Komşu parsel ile ortak otopark alanı vardır) Tarih: - Sayı: - (Eyüpsultan Belediye Başkanlığı Tarih: 06.12.2022 – Yev: 39080)

Şerh: Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İstanbul 25.Asliye Hukuk Mahkemesinin 07.07.2022 tarih 2014/190 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)(Şablon: İcra İflas Kanununun 28. Maddesine Göre Şerh) (Tarih: 07.07.2022 – Yev: 23086)

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (6104 no lu trafo merkezi yeri için TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 49 yıllığı 1.TL den 49 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır) (Tarih: 27.06.2024 – Yev: 18667)

- 1062 Ada 2 Parsel 26.09.2025 tarihinde (saat 10:11 sularında) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, webtapu sisteminden (TAKBİS portal) temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre değerlemeye konu taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan: Diğer (Konusu: 1062 ada 1 ve 2 parseller için Komşu parsel ile ortak otopark alanı vardır) Tarih: 29/07/2023 Sayı: 138743 Eyüpsultan Belediye Başkanlığı (Tarih: 31.07.2023 – Yev: 23063)

Beyan: Diğer (Konusu: 1051 ada 2 ve 3 parseller için Komşu parsel ile ortak otopark alanı vardır) Tarih: - Sayı: - Eyüpsultan Belediye Başkanlığı (Tarih: 06.12.2022 – Yev: 39080)

Şerh: Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (İstanbul 25.Asliye Hukuk Mahkemesinin 07.07.2022 tarih 2014/190 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (Şablon: İcra İflas Kanununun 28. Maddesine Göre Şerh) (Tarih: 07.07.2022 – Yev: 23086)

İrtifak: M: Bu parsel aleyhine tek genel müdürlüğü lehine krokisinde sarı ile boyalı 22 m2 lik kısım üzerinde daimi irtifak hakkı. (Tarih: 02.04.1993 – Yev: 1188)

İrtifak: A: Bu parsel aleyhine tek genel müd. lehine krokisinde sarı ile boyalı 1574 m2 lik kısım üzerinde daimi irtifak hakkı (Tarih: 02.04.1993 – Yev: 1189)

İrtifak: B: TEK Genel Müd. lehine sarı ile boyalı 3485 m2 lik kısımda daimi irtifak hakkı (Tarih: 02.04.1993 – Yev: 1190)

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (6104 no lu trafo merkezi yeri için TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 49 yıllığı 1.TL den 49 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır) (Tarih: 27.06.2024 – Yev: 18667)

- 1063 Ada 1 Parsel 26.09.2025 tarihinde (saat 10:11 sularında) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, webtapu sisteminden (TAKBİS portal) temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgesine göre değerlemeye konu taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

İrtifak: M: (E) ile Gösterilen 962,54 M2 Lik Kısımda C(1652) Parsel Aleyhine 1513-1514-1516 Parseller Lehine İrtifak Hakkı. (Tarih: 17.07.2001 – Yev: 4140)

İrtifak: H: Bu Parsel Aleyhine Tek Genel Müd. Lehine Krokisinde Sarı İle Boyalı 1534 M2 Lik Kısım Üzerinde Daimi İrtifak Hakkı Vardır. (Tarih: 02.04.1993 – Yev: 1189)

İrtifak: H: TEK Genel Müd. Lehine Sarı İle Boyalı 3485 M2 Lik Kısım Da Daimi İrtifak Hakkı. (Tarih: 02.04.1993 – Yev: 1190)

Şerh: 9481 NOLU 80.00 M2 LİK Yere Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine 99 Yıllığına 1 TL Den 99 Yıl Süreli Kira Şerhi. (Tarih: 15.07.1999 – Yev: 3141)

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (6104 no lu trafo merkezi yeri için TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 49 yıllığı 1.TL den 49 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır) (Tarih: 27.06.2024 – Yev: 18667)

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, 1062 ada 1 ve 2 parseller dışındaki taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Ancak 1062 ada 1 ve 2 parsel nolu taşınmazların tapu kayıtlarında “Kesinleşmemiş Mahkeme Kararı vardır” şerhi bulunmakta olup, kesinleşmemiş mahkeme kararının detayı hakkında Tapu Müdürlüğünden ve Ziraat GYO A.Ş.’den herhangi bir bilgi edinilememiştir. Konu taşınmazların tasarrufa konu edilmesi durumunda ilgili kurumdan görüş alınması önerilmektedir.

3.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar Hakkında Bilgiler

- **Tapu Senedi;**

Değerlemeye konu gayrimenkullerden, tapuda, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1060 ada 1, 2, 3 ve 4 parselde ve 1061 ada 1 parselde kain, kat mülkiyetli taşınmazlar, “Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.” adına, 1062 ada 1 ve 2 parsel nolu arsa vasıflı taşınmazlar “Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. ve Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” adına, 1063 ada, 1 parsel nolu arsa vasıflı taşınmaz ise “Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.” adına tescil edilmiştir.

- **İmar Pafta Sureti;**

Rapora konu taşınmazların konumlandığı parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Pafta Örneği, Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Durum Bürosu biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde “3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu” başlığı altında verilmiştir.

- **Mimari Proje, Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri;**

Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden dijital olarak edinilen dosyalardan ve webtapu sistemi üzerinde yapılan mimari proje incelemelerinden aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır;

1060 Ada 1 Parsel			
Belge Adı	Tarih	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	13.09.2022	Yeni Yapı	A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7 B1-B2-B3 Blok
Mimari Proje	26.12.2022	Tadilat	
Mimari Proje	26.12.2023	Tadilat	
Yapı Ruhsatı	16.09.2022	Yeni Yapı	
Yapı Ruhsatı	28.12.2022	Tadilat	
Yapı Ruhsatı	6.02.2023	İsim Değişikliği	
Yapı Ruhsatı	21.12.2023	İsim Değişikliği	
Yapı Ruhsatı	29.12.2023	Tadilat	
Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.04.2024	Yapı Kullanma İzni	

1060 Ada 2 Parsel			
Belge Adı	Tarih	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	13.09.2022	Yeni Yapı	A1-A3-A4-A6-A7-A8-A9-A10-B Blok
Mimari Proje	27.12.2022	Tadilat	
Mimari Proje	26.12.2023	Tadilat	
Yapı Ruhsatı	16.09.2022	Yeni Yapı	
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	Tadilat	
Yapı Ruhsatı	7.02.2023	İsim Değişikliği	
Yapı Ruhsatı	22.12.2023	İsim Değişikliği	
Yapı Ruhsatı	29.12.2023	Tadilat	
Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.04.2024	Yapı Kullanma İzni	
1060 Ada 3 Parsel			
Belge Adı	Tarih	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	13.09.2022	Yeni Yapı	A1-A2-A3-B1-B2-B3-B4-B5-B8-B9-B10-B11-B12-B13-B14-B15-B16-B17-B18-B19-B20-B21-B25 Blok
Mimari Proje	26.12.2023	Tadilat	
Yapı Ruhsatı	20.09.2022	Yeni Yapı	
Yapı Ruhsatı	9.02.2023	İsim Değişikliği	
Yapı Ruhsatı	21.12.2023	İsim Değişikliği	
Yapı Ruhsatı	29.12.2023	Tadilat	
Yapı Kullanma İzin Belgesi	2.04.2024	Yapı Kullanma İzni	
1060 Ada 4 Parsel			
Belge Adı	Tarih	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	13.09.2022	Yeni Yapı	A1-A2-A3-A4-A5-A6 Blok
Mimari Proje	27.12.2022	Tadilat	
Mimari Proje	26.12.2023	Tadilat	
Yapı Ruhsatı	20.09.2022	Yeni Yapı	
Yapı Ruhsatı	29.12.2022	Tadilat	
Yapı Ruhsatı	1.02.2023	İsim Değişikliği	
Yapı Ruhsatı	22.12.2023	İsim Değişikliği	
Yapı Ruhsatı	29.12.2023	Tadilat	
Yapı Kullanma İzin Belgesi	2.04.2024	Yapı Kullanma İzni	
1061 Ada 1 Parsel			
Belge Adı	Tarih	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	13.09.2022	Yeni Yapı	A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-A10-A11-A12-A13-A14-B1-B2-B5-B6-B7-B8-B9-B10 Blok
Mimari Proje	27.12.2022	Tadilat	
Mimari Proje	26.12.2023	Tadilat	
Yapı Ruhsatı	16.09.2022	Yeni Yapı	
Yapı Ruhsatı	28.12.2022	Tadilat	
Yapı Ruhsatı	13.02.2023	İsim Değişikliği	
Yapı Ruhsatı	21.12.2023	İsim Değişikliği	
Yapı Ruhsatı	29.12.2023	Tadilat	
Yapı Kullanma İzin Belgesi	2.04.2024	Yapı Kullanma İzni	

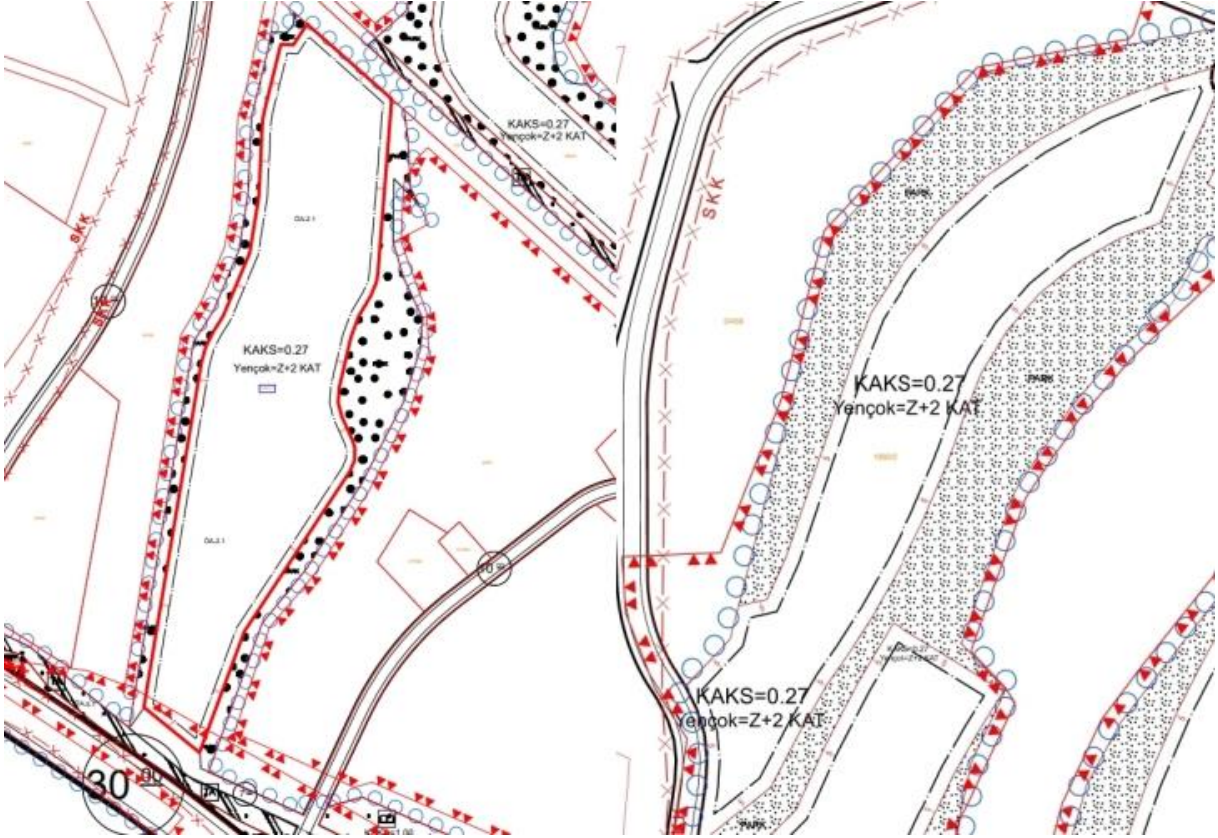
1062 Ada 1 Parsel			
Belge Adı	Tarih	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	16.09.2022	Yeni Yapı	A1-A2-B-C1-C2-D-E1 E2 Blok
Mimari Proje	12.05.2023	Tadilat	
Yapı Ruhsatı	20.09.2022	Yeni Yapı	
Yapı Ruhsatı	8.11.2022	Tadilat	
Yapı Ruhsatı	14.02.2023	İsim Değişikliği	
Yapı Ruhsatı	15.05.2023	Tadilat	
Yapı Ruhsatı	14.06.2023	Tadilat	
Yapı Ruhsatı	22.12.2023	İsim Değişikliği	
1062 Ada 2 Parsel			
Belge Adı	Tarih	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	16.09.2022	Yeni Yapı	A-B-C1-C2-D1-D2 E1-E2-F-G Blok
Yapı Ruhsatı	20.09.2022	Yeni Yapı	
Yapı Ruhsatı	7.10.2022	İsim Değişikliği	
Yapı Ruhsatı	8.11.2022	Tadilat	
Yapı Ruhsatı	13.02.2023	İsim Değişikliği	
Yapı Ruhsatı	23.01.2024	İsim Değişikliği	
1063 Ada 1 Parsel			
Belge Adı	Tarih	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	16.09.2022	Yeni Yapı	A1-A2-A3-A4-B1-B2-B3- B4-B5-B6-C1-C2 Blok
Yapı Ruhsatı	26.09.2022	Yeni Yapı	
Yapı Ruhsatı	8.11.2022	Tadilat	
Yapı Ruhsatı	15.02.2023	İsim Değişikliği	
Yapı Ruhsatı	25.12.2023	İsim Değişikliği	

3.5. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazların yer aldığı parsellerin imar durumları ile ilgili Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen imar durum bilgilerine göre parseller, 29.05.2023 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Göktürk Mahallesi Rezerv Yapı Alanına ilişkin Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar. Parsellerin yapılanma şartları;

- 1060 ada – 1, 2, 3 ve 4 nolu parseller ile 1061 ada 1 nolu parsel KAKS: 0,27 ve Yençok: Z + 2 kat yapılanmalı ayırık nizam, konut alanında kalmaktadır.
- 1062 ada 1 ve 2 nolu parseller KAKS: 0,87 ve Yençok: Z + 4 kat yapılanmalı ayırık nizam, konut alanında kalmaktadır. Ayrıca 23.11.2016 t.t'li 3B planının plan notlarında “Dere Koruma Alanı (Bandı)’nda ve komşuluğunda kalan parseller taşkın riskinden dolayı İSKİ’den uygun görüş almadan uygulama yapamaz.” denilmektedir.
- 1063 ada 1 nolu parsel KAKS: 0,76 ve Yençok: Z + 4 kat yapılanmalı ayırık nizam, konut alanında kalmaktadır.

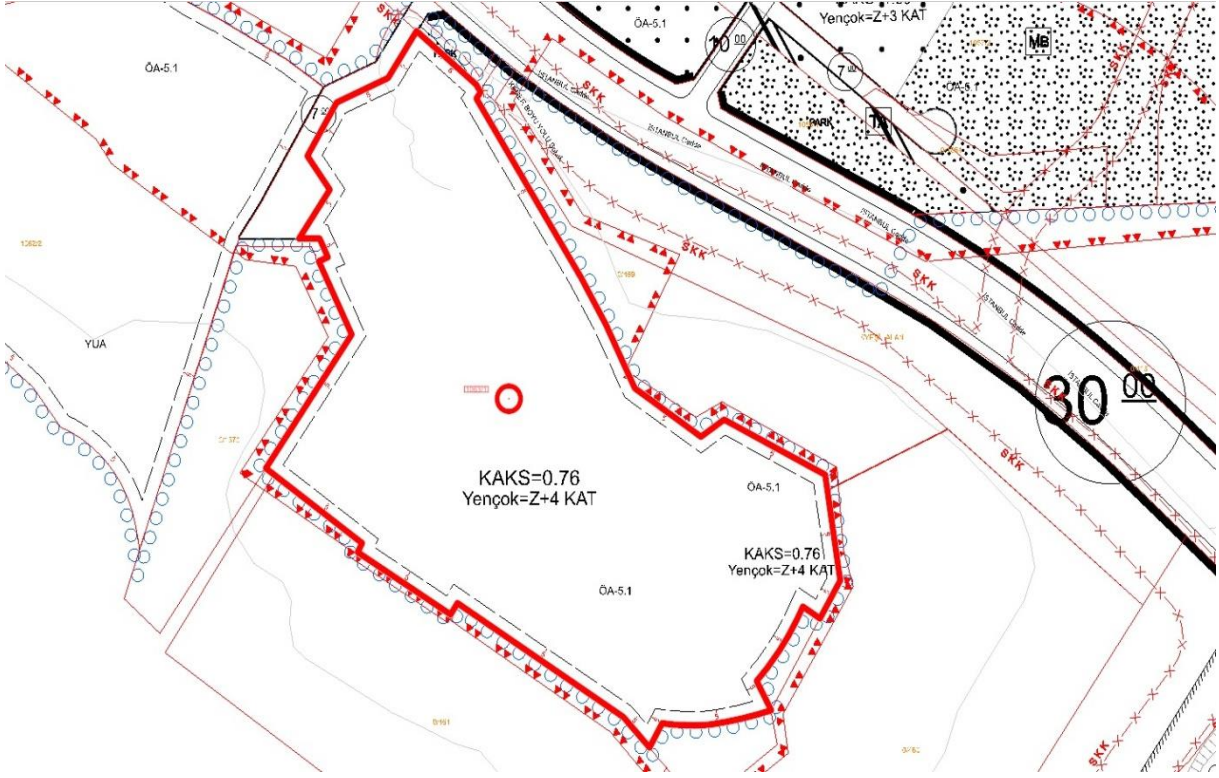
Parsellere ait imar durum yazıları ve plan notları rapor ekinde sunulmuştur.



1060 Ada 1 ve 2 Nolu Parseller



1060 Ada 3 ve 4 Nolu Parseller



1063 Ada 1 Nolu Parsel

3.6. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Rapora konu 1062 ada 1 ve 2 parseller 11.01.2023 tarihi itibarıyla İmar (TSM) işlemiyle “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.” mülkiyetine, 1063 ada 1 parsel 11.01.2023 tarihi itibarıyla İmar(TSM) işlemiyle “Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.” mülkiyetine, 1060 ada 1, 2, 3 ve 4 parseller ile 1061 ada 1 parsel üzerinde yer alan taşınmazlar ise 20.03.2024 tarihi itibarıyla Kat İrtifakı Tesisi işlemiyle “Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.” mülkiyetine geçmiş olup, ilgili işlem hakkında Eyüpsultan Tapu Müdürlüğü’nde yapılan araştırma, Kişisel Verilerin Korunması Kanunu gerekçe gösterilerek bilgi verilmemiştir.

İlgili Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde yapılan araştırma ve inceleme sonucunda parsellerin imar planında son 3 yıl içerisinde değişiklik olduğu tespit edilmiştir. Parsellerin yapılaşma şartları değişmiş olup, eski 06.04.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Göktürk Mahallesi Rezerv Yapı Alanına ilişkin uygulama imar planı kapsamında yine ayrık nizam, konut alanında kaldığı bilgisine ulaşılmıştır.

3.7. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller için resmi kurumlarda yapılan incelemelerde; gayrimenkuller için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bilgi ve belge bulunmamaktadır.

3.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

T.C. Ziraat Bankası, Ziraat GYO A.Ş. ve Emlak GYO A.Ş. arasında imzalanan "Birlikte Proje Geliştirilmesine Dair İşbirliği Protokolü" çerçevesinde Emlak GYO A.Ş. tarafından ihale edilen İstanbul Eyüpsultan Göktürk 1. Etap Konut İnşaatı Tamamlama İş'i'nin sözleşmesi, Yüklenici ÖZYAZICI İnş. Elk. Mak. Müş. ve Taah. San. ve Tic. A.Ş. ile 08.08.2023 tarihinde, İstanbul Eyüpsultan Göktürk 2. Etap Konut İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İş'i'nin sözleşmesi, Yüklenici CEVAHİR Yapı San. Tur. ve Tic. A.Ş. ile 24.10.2022 tarihinde imzalanmıştır.

3.9. Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu 1060 Ada 1, 2, 3 ve 4 parsel ile 1061 ada 1 parselde kain gayrimenkuller kat mülkiyetli olup, yer aldığı blokların tüm izinlerinin bulunduğu, projesinin, ruhsatının onaylanmış olduğu, yapı kullanma izin belgelerinin var olduğu görülmüştür. 1062 ada 1 ve 2 parsel ile 1063 ada 1 parsel 'Arsa' nitelikli olup, üzerlerinde inşası devam eden konut projesi bulunmakta ve dosyasında yapı ruhsatlarının ve mimari projelerinin bulunduğu görülmüştür.

3.10. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.6.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu projenin fenni mesuliyeti mülk sahibi olan kamu kuruluşlarınca üstlenilmiş olup, yapı denetimine ilişkin dışarıdan hizmet alınmamıştır. İlgili kamu kuruluşu tarafından yaptırılan yapıların fenni Mesuliyeti; 3194 sayılı imar Kanunun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenecektir.

3.11. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu projeler Göktürk Kemer Evleri 1. Etap ve 2. Etap olarak isimlendirilen projelerdir. 1. Etap içerisindeki bağımsız bölümlerin inşaatları tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Ancak 2. Etap içerisinde inşaatlar devam etmektedir. Takdir edilen değer, parseller üzerinde yer alan inşaatlara yönelik düzenlenmiş onaylı mimari projeler ve yapı ruhsatları dikkate alınarak hesaplanmıştır. Konu ruhsatların ve mimari projelerin değişmesi halinde değerın değışeceği muhakkaktır.

3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Arşivi'nden dijital olarak verilen imar işlem dosyasından elde edilen 1062 ada 1 ve 2 parselde ve 1063 ada, 1 parselde kain arsalar üzerinde konut proje inşaatında kain taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamakta olup, 1060 ada 1, 2, 3 ve 4 parselde ve 1061 ada 1 parselde kain, kat mülkiyetli taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların 2024 tarihli, 2034 tarihine kadar geçerliliğı bulunan, A Performans Sınıfı Enerji Kimlik Belgeleri mevcuttur.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli,

Kadim İstanbul, hem tarihi, hem de modern bir şehirdir. Yenikapı Theodosius Limanı kazılarıyla gün ışığına çıkarılan Neolitik Çağ yerleşimiyle, kentin tarihinin, 8500 yıl geriye uzandığı anlaşılmıştır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul, 41°K, 29°D koordinatlarında yer almaktadır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan İstanbul'un bütünü 5712 km²'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dâhildir.

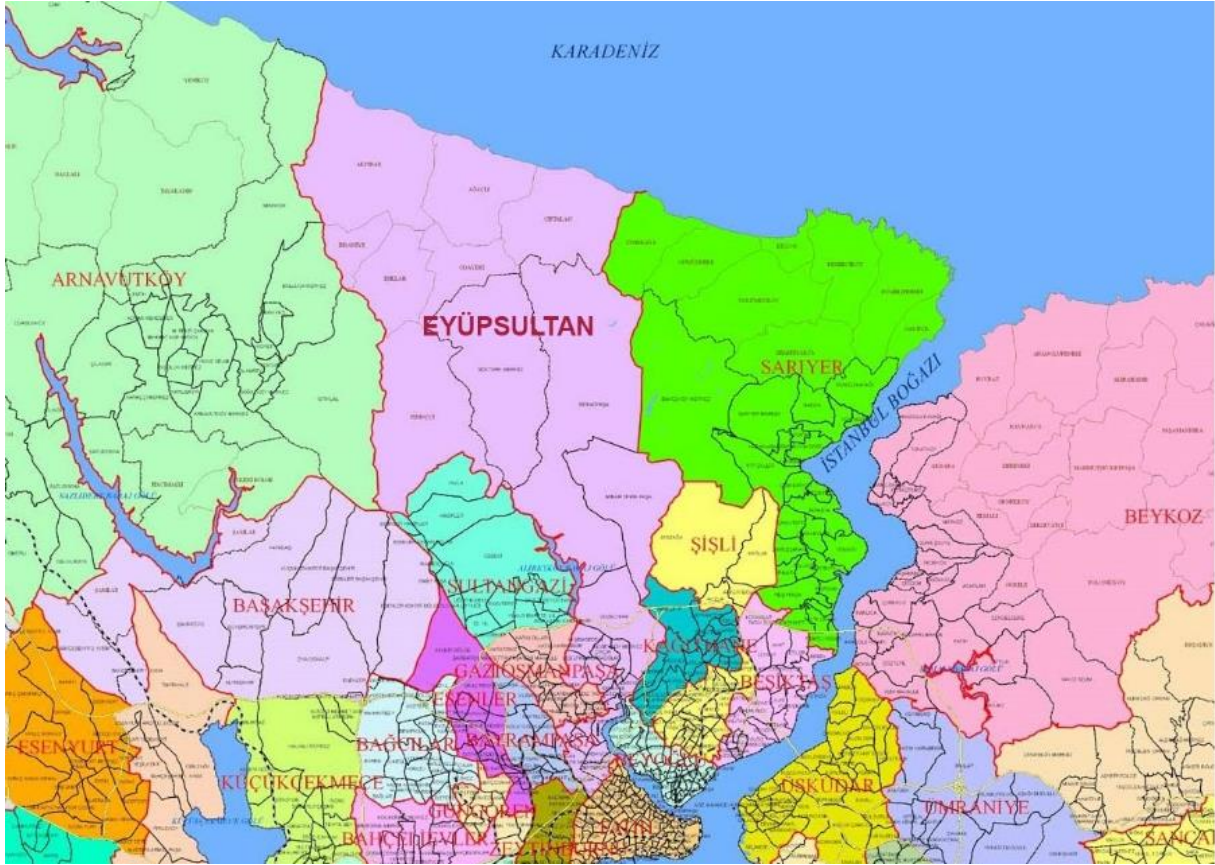
İstanbul İli, nüfus olarak Marmara Bölgesi'nin ve Türkiye'nin en büyük kentidir. Tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan şehir, 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir.

İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki Bölümüne is Anadolu Yakası denir. İstanbul hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilecek konumdadır.

İstanbul, Atatürk Havalimanı, Sabiha Gökçen Havalimanı ve 3. Havalimanı ile üç havalimanına sahiptir. Toplam 39 ilçeden oluşan şehir her geçen yıl batıya doğru genişlemektedir.

Asırlardır birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olan İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık nüfusa sahip şehridir. İstanbul'un en önemli özelliklerinden biri de tarihin her döneminde göç almış olmasıdır. İstanbul, bu özelliğini Cumhuriyet Dönemi'nde de devam ettirmiştir. Nüfus bakımından Türkiye'nin en büyük kenti olmasının yanı sıra İstanbul, aynı zamanda nitelikli insan gücünün ve önemli yatırımların toplandığı bir metropoldür. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2024 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre İstanbul, 15.701.602 kişi nüfusuna sahiptir. Türkiye'nin en kalabalık şehridir.

Eyüpsultan



Eyüpsultan ya da eski adıyla **Eyüp**, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. 1936'da Fatih, Beyoğlu ve Sarıyer ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 242 km²'dir. Eyüpsultan İstanbul Metropolitan Alanı'nın Batı Yakası'nda, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. İlçe doğuda Sarıyer, Şişli, Kağıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Fatih ve Zeytinburnu, güneybatıda Bayrampaşa, batıda ve kuzeybatıda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İlçe Haliç'in son bulduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan 242 km²'lik geniş bir alana sahiptir.

Bu geniş alanda Haliç kenarındaki tarihi çekirdek çevresinde gelişen kentsel yerleşme alanları ile metropoliten alanın kuzeyindeki orman ve havza kuşağı içinde kalan kırsal yerleşmeler yer almaktadır.

İlçe ismini, sınırları içinde türbesi bulunan Ebu Eyyûb el-Ensari'den almaktadır. İstanbul'un Fethinden sonra Türklerin sur dışında kurduğu ilk yerleşim merkezi olan Eyüpsultan'da başta Eyüp Sultan Camii olmak üzere Osmanlı döneminden kalma çok sayıda tarihî eser mevcuttur.

Cumhuriyet Dönemi

Cumhuriyet Döneminde Eyüpsultan 19. Yüzyılda ve Cumhuriyetin İlk Döneminde Eyüpsultan 18. yüzyılda başlayan yenileşme hareketleri ve 1834 Tanzimat Fermanı bilimde, sanatta ilerleyen, sömürgeleşme ve sanayileşme ile zenginleşen ve bunu tüm dünyada hissettiren Batının etkilerinin Osmanlı ülkesinde de yaşanmaya başlanması İstanbul'un biçimlenmesini de önemli ölçüde yönlendirmiştir. Sarayın yönetim işlevinin surdışında Beşiktaş sırtlarında, Yıldız'da ve Beşiktaş sahilinde yerleşmesi birçok işlev alanının yer seçiminde ve kentin parçaları arasında kurulan ilişkiler sisteminde en önemli paya sahiptir.. Haliç'in ve Boğaz'ın iki yakası arasında kurulan deniz yolu ile kitle taşımacılığı, Suriçi'nde, Beyoğlu'nda ve Kadıköy - Üsküdar'da tramvay ve Beyoğlu Yakası'nda tünel ile Marmara kıyılarına koşut geçirilen demiryolu hatları bu dönemde hizmete girmiştir. Tekerlekli araçlarla ulaşım, mekanı biçimlendirme açısından önceden oluşmuş kent kesimlerinde de etkili olmuş, yanan kent kesimleri geleneksel dokudan çok farklı yol ve mülkiyet dokusu arz eden ızgara sistemle planlanmış' ve kagir binalarla yeniden yapılanmıştır. İstanbulluların 19. yüzyıldaki yaşamı üzerine yayımlanan ayrıntılı tasvirlerden İstanbul'dan Eyüpsultan'a gitmek için en kısa yolun Ayvansaray kapısında başladığı, bu yol üzerinde bir sıra mezarlık ve civardaki çiçek bahçelerinde yetiştirilen çiçeklerin satıldığı Gül Pazarı ile karşılaşıldığı, daha sonra dikkati çeken ilk yapının Şah Sultan Türbesi olduğu, onun hemen karşısında Esmâ Sultan'ın Metruk Sarayı'nın yer aldığı, daha ilerde büyük ulema şeyh ve devlet ricalinin yattığı bakımsız, yarı harap bir çok mezarın bulunduğu anlaşılmaktadır. 1880'de Fransız Pierre Lotti adına Haliç ve çevresinin manzarasına bakan bir tepede kurulan kahve Eyüpsultan'a yabancılar tarafından tanınması ve ziyaret edilmesinde farklı bir yer edinmiştir. Bu dönemde Eyüpsultan ile ilgili asıl gelişme yakın çevresinde ortaya çıkmıştır. Sultan II. Mahmut'un orduyu yenileme çalışmaları sırasında kurulan Rami Kışlası (1829) ile Balkan Savaşları nedeniyle buradan gelen göçmenlerin yerleştiği Taşlıtarla, sonraki gelişmelerin ilgi merkezlerini oluşturmuştur. Sirkeci'ye demiryolunun getirilmesi, Silahtarağa'da ülkenin ilk enerji santralinin kurulması, Haliç'te Feshane, İplikhane, Defterdar Yünlü Fabrikası ve diğer sanayi ve depolama yapılarının yoğunlaşması Kasımpaşa, Hasköy ve Eyüpsultan'da sanayi çalışanlarının yerleşme dokusunu ortaya çıkarmıştır. Cumhuriyetin ilk dönemindeki kentlerin planlanması çalışmalarında İstanbul için farklı ülkelerden Batılı uzmanlar plan ve öneriler geliştirmiş, ancak hepsi de Haliç'i bir sanayi alanı olarak görmüşlerdir. Bunlardan geniş ölçüde uygulanan Prost Planı (1936) ile Haliç kıyılarında ve 1950'li yıllarda Topkapı'da sanayi bölgelerinin tesisi, bunun yanı sıra 1940'lı yıllarda Rami yöresinde ızgara sistemle oluşturulmuş yeni yerleşme alanına Balkan göçmenlerinin yerleştirilmesiyle Eyüpsultan'a yerleşmesi, sanayi ile iç içe girerek, Haliç kıyısı

boyunca kuzeybatıya doğru büyümüştür. Güvenlik nedeniyle kutsal emanetlerin de Topkapı Sarayı'na nakledildiği bu dönemde Eyüpsultan artık bir ziyaretgah, seyir ve mesire yeri değil, imalathaneler, işçi mahalleleri, orta sınıf konutları ve mezarlıklardan oluşan kenar semttir. 1950 Sonrasında Eyüpsultan 1950'li yıllara değin dinsel kimliğin öne çıktığı bir su kenarı yerleşmesi olan Eyüpsultan 1950'lerden sonra hızlı bir dönüşüm sürecine girmiştir. Bu döneme kadar bir su yolu (kentin ana bulvarlarından biri) üzerinde yalıları, sarayları, orman alanları ve mesire yerleriyle Osmanlı toplumunun yaşam alanı olarak dikkati çeken Eyüpsultan ve Haliç kıyısı 1950'li yıllardan itibaren İstanbul'un gelişim sürecine paralel olarak değişmeye, dönüşüm geçirmeye başlamıştır. Bu dönem tüm İstanbul için olduğu kadar, Haliç kıyısı için de önemli bir kırılma noktasıdır. Haliç kıyısı ve Eyüpsultan için antik çağdan bu yana devamlılığını sürdüren kimlikler bu noktada önemini yitirmiş ya da geri plana düşmüş, mekan başka dinamiklerin etkileri ile biçimlenmeye başlamıştır. 1950 sonrasında Eyüpsultan ve yakın çevresini etkileyen dinamikler incelendiğinde 1950-80 arası ve 1980 sonrası olmak üzere iki dönem belirlemektedir. 1950 - 1980 Döneminde Eyüpsultan 1950'li yıllardan 1980'lerin sonuna kadar İstanbul'un gelişiminde sanayi alanları temel belirleyici işlev olmuştur; konut alanları sanayi alanlarının yer seçim kararlarına bağımlı olarak gelişmiştir.

1966 yılında İstanbul Sanayi Nazım Planı yapılmış, İstinye ve Haliç kıyılarındaki sanayi alanlarındaki gelişme dondurulmuştur. Sanayi planı dışında Doğu Yakası'nda Kartal ve Maltepe, Batı Yakası'nda Levent çevresinde yeni sanayi bölgeleri oluşmuştur. 1970 yılından sonra Batı Yakası'nda Bakırköy, Sefaköy, Halkalı, Firuzköy, Avcılar, Eyüpsultan, Rami, Alibeyköy, Gaziosmanpaşa, Küçükköy, Bomonti, Kağıthane, Doğu Yakası'nda Maltepe, Yakacık, Kartal, Tuzla, Çayırova, Gebze ile Ümraniye ve Şile dönemin başlıca sanayi bölgeleri olmuştur.

1960'lı yıllarda yapılan E-5 Karayolu ve 1973 yılında hizmete giren I. Boğaz Köprüsü ve çevre yolları, gerek sanayi ve merkez işlevlerinin gerekse konut alanlarının yer seçiminde belirleyici olmuş, kent makroformunun biçimlenmesini yönlendirmiştir. Bu dönemde İstanbul Metropolitan Alanı, E-5 karayolu boyunca, batıda Silivri'ye, doğuda Gebze'ye dayanmıştır. Eyüpsultan'ın bu olaylardan etkilenmesi araştırıldığında; 1957'de Başbakan Menderes'in, Prost'un planlarından hareketle yol açma girişimleri bağlamında, Rami Kışla Caddesi kuvvetli bir bağlantı yolu haline getirilerek Yeni Yol diye adlandırılan bir bulvar ile Eyüpsultan Camii'ne bağlanmıştır. Tarihi merkeze saplanan bu bulvarın (Eyüpsultan Bulvarı) açılması işlemi Camii Kebir Caddesi üzerindeki dükkanların yıkılması, Oyuncakçılar Çarşısı'nın ortadan kalkması gibi doku farklılaşmalarına neden olmuştur. İstanbul Belediyesi tarafından Piccinato'ya

hazırlatılan 1/10.000 ölçekli Geçiş Devri Nazım Planı'nda Ayvansaray - Defterdar arasında yer alan III. Haliç Köprüsü ve çevre yolu bağlantısı da 1960 sonrasında, Boğaz Köprüsü'nün yapımı sırasında, gerçekleştirilmiştir.

1980 Sonrasında Eyüpsultan 1980'li yıllar İstanbul Metropoliten Alanı için İmar ve İskan Bakanlığı'na bağlı olarak çalışan İstanbul Nazım Plan Bürosu'nca hazırlanan, ancak gerek hazırlandığı süre içinde büyük kentte değişen koşullar gerekse 1983 yılında çıkarılan imar afları ile etkisiz kalan, ilk 1/50.000 ölçekli nazım planın onaylandığı, 3194 sayılı imar yasasının çıkarıldığı, sanayinin kent dışına çıkarılması ile ilgili uygulamaların başladığı, metropoliten alana bağlı olarak organize sanayi sitelerinin kurulduğu, 2. kuşak plansız konut alanlarının bunları izlediği, metropoliten alanın Boğaziçi Köprüsü çevre yolları ve daha sonra Fatih Köprüsü ve bağlantı yolları çevresinde Kuzey Bandı'nda (orman, havza, tarım alanları, kıyılar) ilerlemeye başladığı dönemdir. Yine bu dönemde çıkarılan 3030 sayılı yasa ile Büyükşehir kavramı tesis edilmiş, yerleşme merkezleri, bu arada Eyüpsultan, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçe konumuna gelmiştir. Yerel yönetimlerin imar yetkilerini artıran bu yasaların da yardımıyla dönemin belediye başkanı marifetiyle başlatılan Haliç'in sanayiden arındırılması operasyonu çerçevesinde kıyıda imalathaneler ve Söğütözü'deki mezbahe kaldırılmış, sahilde yeni dolgu alanları tesis edilerek hızlı araç ulaşımına göre tasarlanan geniş ve kıyı kotundan yüksek, kazıklı sahil yolu düzenlenmiştir. Sanayiden arındırılan Haliç kıyıları kamuya açık alanlar haline gelmekle beraber, tanımlanan sahil yolu tarihi yerleşim alanının kıyı ve su yüzeyi ile ilişkisini sınırladığından, kent yaşamına katılamamıştır. 1984 yılında yine 3030 sayılı yasa çerçevesinde, Kemerburgaz yerleşmesi ve kırsal alanı Eyüpsultan Belediyesi'ne bağlanmış, böylelikle Eyüpsultan İlçesi Karadeniz kıyılarına kadar çok geniş bir alanın yerel yönetim merkezi olmuştur.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Mevcut Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Veriler¹

¹ Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024/4 Raporu - Sayı:38

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur.

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır.

Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırmış görünmektedir. Trump aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük vergilerini üç ay süreyle ertelemiştir. Ancak bu süre zarfında her ülkeyle tek tek pazarlık yapacağını bildirmiştir.

Dünya ekonomisinde “II. Dünya Savaşı”ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür.¹ Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemişti. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz.

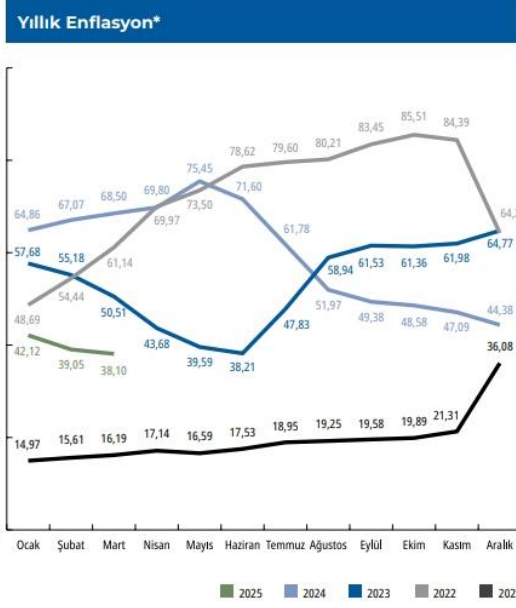
İnşaat ve gayrimenkul sektörünün bileşenlerinin makroekonomik konjonktürden etkilenmesi kaçınılmazdır. Zaten ilgili sektörlerin genel ekonomik konjonktürle ilgili korelasyonları da yüksektir. Geçtiğimiz 25 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. 2025 yılı da benzer bir sürecin yaşanması olasıdır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır.

Makro Göstergeler²

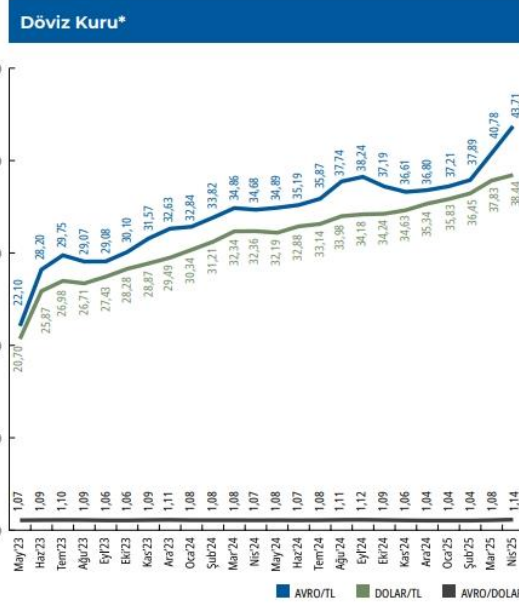
² Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025/1 Raporu - Sayı:39

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

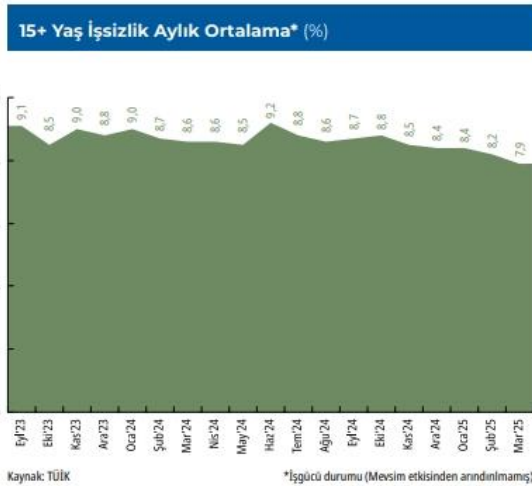
Kaynak: TÜİK



*Bir önceki aya göre değişim



*İlgili ayın son günü itibarıyla

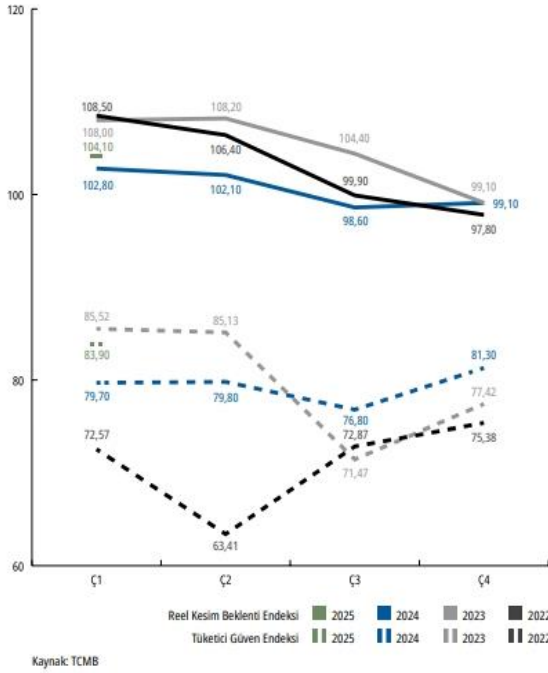


*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)



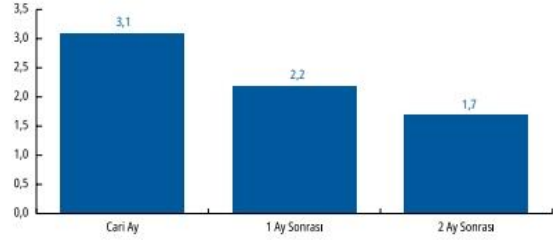
*İşgücü durumu (Mevsim etkisinden arındırılmamış)

Beklenti ve Güven Endeksleri

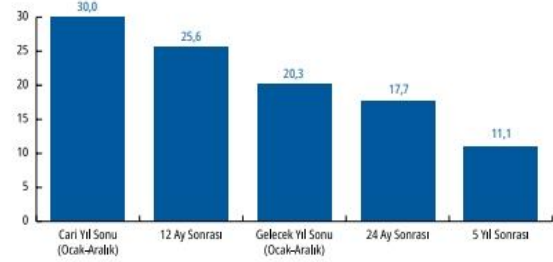


Piyasa Katılımcıları Enflasyon Beklentisi (Ocak 2025)

Aylık Enflasyon



Yıllık Enflasyon



Kaynak: TCMB

Yerel Ekonomik Veriler³

ABD’de hükümetin kapanma riski, küresel piyasaları sarstı. ABD’de Eylül ayının sonlarına yaklaşırken, ABD hükümetinin kapanma riski piyasaları etkiledi. Federal bütçe uzatılmadığı takdirde başta istihdam verileri olmak üzere ekonomik verilerin yayınlanmama riski, başta altın fiyatları olmak üzere kıymetli madenlerde yükselişe sebep oldu. ABD Merkez Bankası (Fed), Eylül ayı toplantısında politika faizini beklentiler doğrultusunda 25 baz puan düşürerek %4.00-%4.25 aralığına indirdi. Böylelikle Fed, 9 ay sonra faiz indirimine gitmiş oldu. Avrupa Merkez Bankası (ECB), Eylül toplantısında piyasa beklentilerine paralel faizleri sabit bıraktı. Buna göre, refinansman faizi olan %2.15, mevduat faizi için %2.0, borç verme faizi için %2.40 seviyeleri korundu. ABD ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde %3.8 büyüdü. Euro Bölgesi ekonomisi ikinci çeyrekte piyasa beklentilerine paralel yıllık bazda %1.5, çeyreklik bazda ise %0.1 büyüme kaydetti. OECD, 2025 yılı küresel büyüme tahminini %2.9’dan %3.2’ye yükseltirken, 2026 için %2.9’da sabit tuttu.

Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre %3.8 olan beklentilerin üstünde %4.8 büyüdü. Yurt içinde enflasyon Ağustos’ta beklentilerin üstünde

³ Kaynak: VakıfBank Ekonomik Araştırmalar Müdürlüğü | İstanbul

aylık bazda %2.04 arttı. Yıllık bazda ise TÜFE Temmuz'daki %33.52'den %32.95'e geriledi. 2026 – 2028 Orta Vadeli Program açıklandı. TCMB, 11 Eylül tarihli toplantısında politika faizinde 250 baz puan indirime gitti ve bir haftalık repo faizini %40.5, gecelik vadede borç verme faiz oranını %43.5, gecelik vadede borçlanma faiz oranını da %39'a indirdi. Piyasa Katılımcıları Anketi'nde enflasyon ve yıl sonu USD/TL beklentileri gerilerken, cari açık beklentisi 20.9 milyar dolara ve büyüme beklentisi %3.2'ye yükseldi. Temmuz ayında cari işlemler dengesi 1.8 milyar dolar fazla ile piyasa beklentilerinin üstünde gerçekleşti. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından açıklanan merkezî yönetim bütçe dengesi 2025 yılının Ağustos ayında 96.7 milyar TL fazla verdi. OECD, Türkiye ekonomisinin 2025 yılı büyüme tahminini %2.9'dan %3.2'ye yukarı yönlü revize ederken; 2026 büyüme tahminini ise %3.3'ten %3.2'ye aşağı yönlü revize etti.

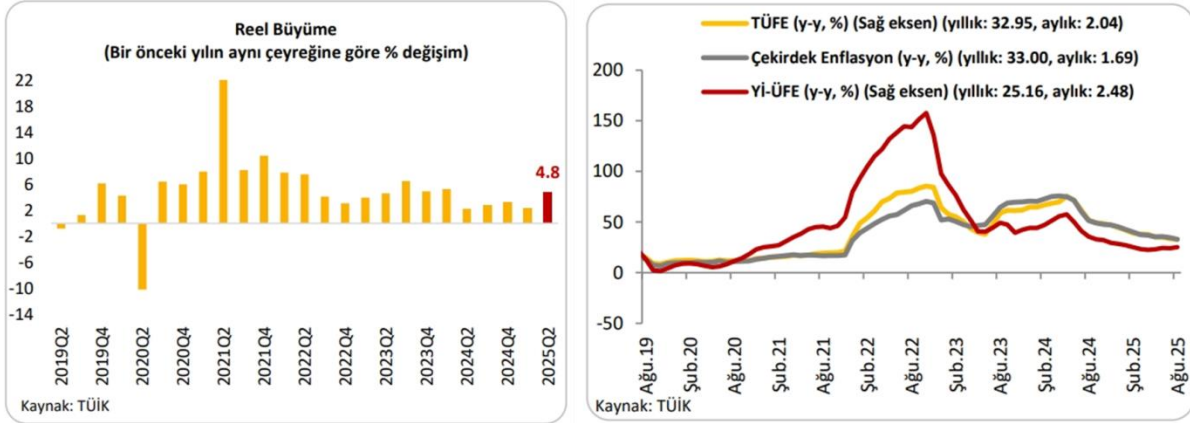
Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık bazda %4.8 büyüdü. İkinci çeyrek Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) verileri 1 Eylül'de açıklandı.

Türkiye ekonomisi 2025 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre beklentilerin üstünde %4.8 büyüdü (piyasa beklentisi: %3.8). Daha önce %2 olarak açıklanan ilk çeyrek büyüme verisi, %2.3'e yukarı yönlü revize edildi. Aynı dönem için çeyrek büyüme ise %1'den %0.7'ye çekildi. Gayrisafi yurt içi hasıla büyüklüğü 2025 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %43.7 artarak 14 trilyon 578 milyar 556 milyon TL oldu. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise bir önceki çeyreğe göre beklentilerin üzerinde %1.6 (piyasa beklentisi: %0.6) arttı.

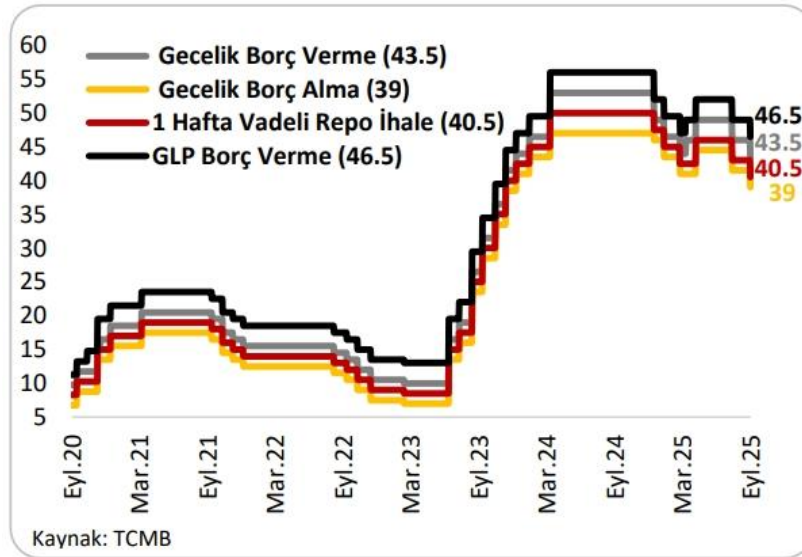
Söz konusu büyümede TÜİK tarafından gerçekleştirilen ana revizyon ve baz etkisi belirleyici oldu. Kamu harcamalarının görece sınırlı kaldığı dönemde hanehalkı tüketimindeki hızlanma dikkat çekti. Yatırım harcamaları, özellikle inşaat sektörü öncülüğünde pozitif katkıda bulundu. Net ihracat ise dış talepteki görece olumlu seyre karşın ithalattaki 2023 yılının üçüncü çeyreğinden bu yana görülen en yüksek yıllık artışın etkisiyle büyümeyi bir miktar sınırladı. Böylece, ikinci çeyrekteki güçlü büyümede hem iç talep hem dış talep önemli bir rol oynadı.

Ağustos ayında manşet enflasyon aylık bazda %2.04 arttı; yıllık bazda %33.52'den %32.95'e geriledi. Ağustos ayı enflasyon verisi 3 Eylül'de açıklandı. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) Ağustos'ta beklentilerin üstünde aylık bazda %2.04 (Piyasa beklentisi: %1.80) arttı. Yıllık bazda ise TÜFE Temmuz'daki %33.52'den Ağustos'ta %32.95'e geriledi. Böylece yıllık enflasyon 2021 yılı Kasım ayından sonraki en düşük seviyesine Mayıs ayında indikten sonra Ağustos ayında da bu görünümünü korumuş oldu. Ağustos'ta ana harcama gruplarına göre aylık bazda fiyatı en çok artan gruplar, %6.04 ile alkollü içecekler ve tütün, %3.02 ile gıda ve alkolsüz

içecekler ve %2.66 ile konut oldu. Gıda ve enerji gibi kontrol edilemeyen kalemleri içermeyen ve enflasyondaki ana eğilimi gösteren çekirdek enflasyon (C endeksi) Ağustos'ta bir önceki aya göre %1.69 arttı ve yıllık bazda Temmuz'daki %34.70'ten Ağustos'ta %33'e geriledi. Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) Ağustos'ta bir önceki aya göre %2.48 arttı ve yıllık bazda Temmuz'daki %24.19'dan Ağustos'ta %25.16'ya yükseldi.



TCMB, Eylül ayı toplantısında 250 baz puan ile beklentilerin üstünde faiz indirimine gitti. TCMB yılın altıncı Para Politikası Kurulu Toplantısı 11 Eylül'de gerçekleştirildi.



TCMB 11 Eylül tarihli toplantısında politika faizinde 250 baz puan indirimine gitmiş ve bir haftalık repo faizini %40.5, gecelik vadede borç verme faiz oranını %43.5, gecelik vadede borçlanma faiz oranını da %39'a indirdi.

Karar metninde, enflasyonun ana eğiliminin Ağustos ayında yavaşladığı, ikinci çeyrekte büyümenin, öngörülerin üzerinde gerçekleşirken nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu belirtildi. Yakın döneme ilişkin verilerin, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğunu gösterdiği ifade edildi. Gıda fiyatları ile ataleti yüksek hizmet kalemlerinin enflasyon üzerinde

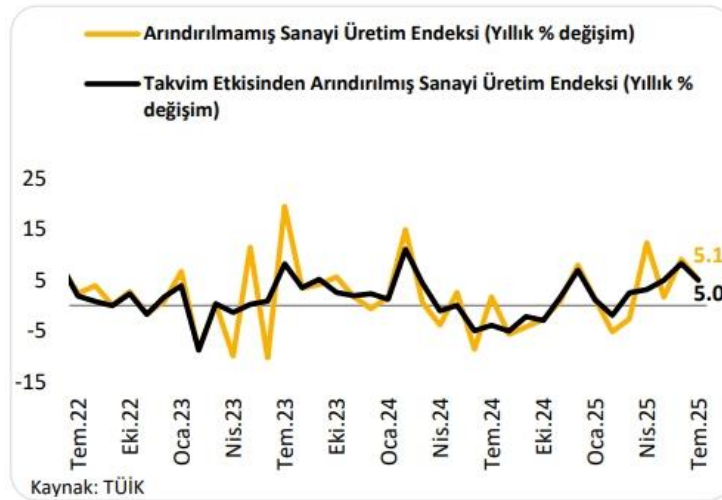
yukarı yönlü baskıları canlı tuttuğu, enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışları ile küresel gelişmelerin dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmaya devam ettiği aktarıldı.

TCMB, önceki metninde “fiyat istikrarı sağlanana kadar sürdürülecek sıkı para politikası duruşunun talepte dengelenme, Türk lirasında reel değerlenme ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme yoluyla dezenflasyonu destekleyeceğini” belirtirken, son metninde bu ifadenin yerine “fiyat istikrarı sağlanana kadar sürdürülecek sıkı para politikası duruşunun talep, kur ve beklenti kanalları üzerinden dezenflasyon sürecini güçlendireceği” ifadesini kullandı.

Orta Vadeli Program’da öngörülen makroekonomik çerçevenin bu sürece katkı sağlayacağı ifade edildi. Kurulun, politika faizine ilişkin atılacak adımların; enflasyon gerçekleştirmelerini, ana eğilimini ve beklentilerini göz önünde bulundurarak ara hedeflerle uyumlu biçimde dezenflasyonun gerektirdiği sıkılığı sağlayacak şekilde belirleneceği bildirildi.

Adımların büyüklüğünün, enflasyon görünümü odaklı, toplantı bazlı ve ihtiyatlı bir yaklaşımla gözden geçirileceği tekrarlandı. Enflasyon görünümünün ara hedeflerden belirgin bir biçimde ayrışması durumunda, para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı aktarıldı.

Sanayi üretim endeksi Temmuz ayında yıllık bazda %5.0 arttı; aylık bazda %1.8 azaldı. Temmuz ayı sanayi üretim endeksi 8 Eylül’de açıklandı. Sanayi üretim endeksi Temmuz ayında arındırılmamış verilerle yıllık bazda %5.1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış verilerle yıllık artış %5.0 oldu. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi ise Temmuz ayında bir önceki aya göre %1.8 azaldı.



Sektörlere göre değerlendirme yapıldığında, yüksek teknoloji ürün imalatındaki yıllık %58.5 artışın etkisiyle imalat sanayi sektörünün yıllık artışı %5.5 olarak gerçekleşti. Elektrik, gaz ve buhar sektöründeki yıllık artış ise %5.8 olarak gerçekleşti. Temmuz ayında, Haziran

ayında olduğu gibi yıllık bazda imalat sanayi sektörü alt kalemlerinden giyim eşyaları imalatı, sanayi üretimine en yüksek negatif etkide bulundu.

TCMB Eylül ayı Piyasa Katılımcıları Anketi açıklandı. TCMB Eylül ayı Piyasa Katılımcıları Anketi 12 Eylül'de yayımlandı.

	2025 Ağustos ayı anket dönemi	2025 Eylül ayı anket dönemi
Dolar/TL (cari yıl sonu)	43.96	43.85
TÜFE (cari yıl sonu, %)	29.69	29.86
TÜFE (12 ay sonrası, %)	22.84	22.25
TÜFE (24 ay sonrası, %)	16.92	16.78
Büyüme (2025, %)	2.9	3.2
Cari Denge (2025, milyar \$)	-20.3	-20.9

Kaynak:TCMB

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış⁴

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır.2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen

⁴ Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024/4 Raporu - Sayı:38 - GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi

bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriye; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde, başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerin sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul sektörü şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır.

Konut Sektörü⁵

2024 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 20,3, bir önceki çeyreğe göre ise yüzde 51,5 oranında artış kaydederek 402.162 adet olmuştur. Bu rakam, 2020 yılından bu yana kaydedilen en yüksek üçüncü çeyreklik satış rakamı olarak dikkat çekmektedir. Ekim ayında 165.138 adet ile veri tarihindeki en yüksek ekim ayı konut satışı gerçekleşirken, kasım ayında 153.014 adet ile veri tarihindeki en yüksek ikinci kasım ayı konut satışı kaydedilmiştir. Bu veriler, konut satışlarında artan bir ivme olduğunu teyit etmektedir.

Konut fiyatları artışında yıllık bazda görülen on üç aylık düşüş serisi sona ermiş ve ekim ayında yıllık artış yüzde 26,8 iken, kasım ayında bu oran yüzde 29,4'e yükselmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olup kasım ayı itibarıyla reel değişim -%12,0 olarak gerçekleşmiştir. Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde artış görülmüş; ekim ayında yıllık değişim yüzde 26,4 iken kasım ayında yüzde 31,1'e yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise -yüzde 10,9 olarak kaydedilmiştir. Konut birim fiyatları açısından ise üçüncü çeyrek sonu itibarıyla veriler açıklanmıştır. Türkiye genelinde konut birim fiyatı 33.910 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 52.048 TL/m², İzmir'de 38.202 TL/m², Ankara'da ise 27.966 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda yüzde 30,9, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda yüzde 15,9

⁵ Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024/4 Raporu - Sayı:38

oranında artış görülmüştür. Ekim ve kasım ayı satışları incelendiğinde, ilk satışlarda bir artış ivmesi gözlenmektedir. Kasım 2024 itibarıyla 11 ayda, ilk satışlar 407.832 adet olarak kaydedilirken, ikinci el satışlar 857.556 adede ulaşmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2023 yılın genelinde yüzde 31,0 iken, 2024 yılının 11 aylık döneminde yüzde 32,2'ye yükselmiştir.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde 40.895 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bu rakam 2023 yılındaki 39.354 adede yakın bir seviyededir. Ekim ve kasım aylarında ise ipotekli satışlarda bir artış gözlemlenmektedir. Bu iki ayda, 42.899 adet ipotekli konut satışı yapılmış ve üçüncü çeyreğin satış adedinin üzerinde gerçekleşmiştir. Diğer satışlarda ise 2024 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 22,5 oranında bir artışla 361.267 adet satış gerçekleştirilmiştir. Bu sonuçlarla kasım ayına kadarki dönem içerisinde 135.209 adet ipotekli satış ve 1.130.179 adet diğer satış gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar Kasım ayı itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre yüzde 35,0 oranında düşüşle 21.363 adet olmuştur. Bu verilerle yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı yüzde 1,7 ile son 7 yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 4.429 adetle, 2023 yılıyla benzer şekilde Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 7.492 adetle Antalya'da görülmüştür. Bununla birlikte kasım ayında İstanbul, yabancıya konut satışlarında aylık bazda 780 adetle Antalya'nın önünde yer almıştır.

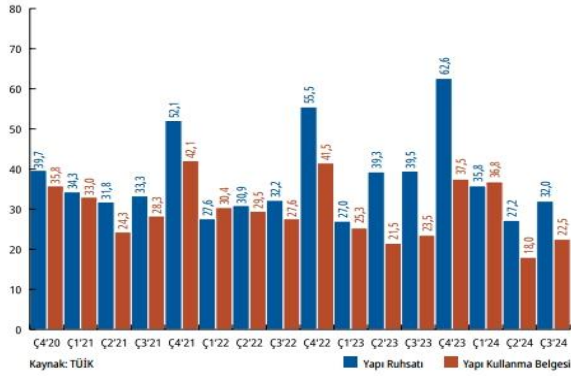
Konut Üretimi⁶

Yapı ruhsatlarının 2024 2. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %19,0, daire sayısı ise %17,0 azaldı. Yapı kullanım izin belgesinde ise yüzölçümde %4,3, daire sayısı bazında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %3,2 azalış yaşandı. 2024 Kasım ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre inşaat malzeme endeksi %38,57, işçilik endeksi %58,22 arttı.

⁶ Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024/4 Raporu - Sayı:38

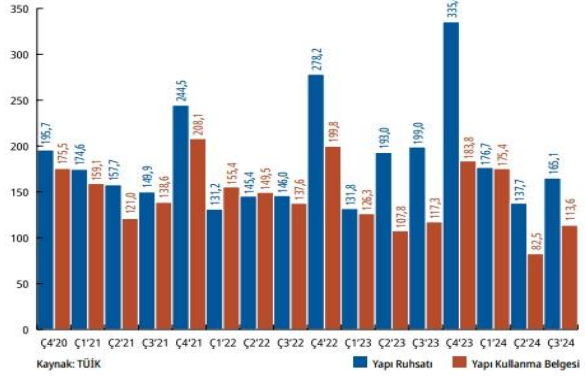
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Yüzölçümü (milyon m²)



Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



İnşaat Maliyet Endeksi

Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

KASIM	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2020	216	13	13
2021	307	28	42
2022	667	65	117
2023	1.110	54	66
2024	1.605	33	36

Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi

Maliyet Gruplarına Göre Değişim

KASIM	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2020	216	207	237
2021	307	315	289
2022	667	724	531
2023	1.110	1.102	1.132
2024	1.605	1.527	1.791

Kaynak: TÜİK

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal (İnşaat) ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların yerinde ve resmi kurumlarda yapılan incelemesinde aşağıdaki bilgiler not edilmiştir.

Değerleme konusu varlıkların yer aldığı 1060 ada, 1, 2, 3 ve 4 parseller ile 1061 ada, 1 parsel üzerinde “Göktürk Kemer Villaları” projesi (1.Etap); 1062 ada, 1 ve 2 parseller ile 1063 ada, 1 parsel üzerinde ise “Göktürk Kemer Evleri” projesi (2.Etap) üzerinde geliştirilmiştir. Projelerin birinci etabı tamamlanmış olup, ikinci etabın inşai süreci devam etmektedir.

Rapora konu 1060 ada, 1 parsel, 13.735,92 m² yüzölçümlü, düzgün olmayan geometrik şeklindedir. Parsel üzerinde, ayrıık nizam yapı düzeninde, betonarme karkas yapı tarzında, A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, B1, B2, B3 ve B4 olmak üzere 3 katlı (B+Z+1N) 11 adet blok bulunmaktadır. Bloklar müstakil konut tarzında planlanmış olup, bahçe kullanımı, özel otopark ve açık havuzları mevcuttur.

Rapora konu 1060 ada, 2 parsel, 12.650,39 m² yüzölçümlü, düzgün olmayan geometrik şeklindedir. Parsel üzerinde, ayrıık nizam yapı düzeninde, betonarme karkas yapı tarzında, A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10 ve B olmak üzere 3 katlı (B+Z+1N) 11 adet blok bulunmaktadır. Bloklar müstakil konut tarzında planlanmış olup, bahçe kullanımı, özel otopark ve açık havuzları mevcuttur.

Rapora konu 1060 ada, 3 parsel 41.902,40 m² yüzölçümlü, düzgün olmayan geometrik şeklindedir. Parsel üzerinde, ayrıık nizam yapı düzeninde, betonarme karkas yapı tarzında, A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19, B20, B21, B22, B23, B24 ve B25 olmak üzere 3 katlı (B+Z+1N) 29 adet blok bulunmaktadır. Bloklar müstakil konut tarzında planlanmış olup, bahçe kullanımı, özel otopark ve açık havuzları mevcuttur.

Rapora konu, 1060 ada, 4 parsel 10.104,81 m² yüzölçümlü, düzgün olmayan geometrik şeklindedir. Parsel üzerinde, ayrıık nizam yapı düzeninde, betonarme karkas yapı tarzında, A1, A2, A3, A4, A5 ve A6 olmak üzere 3 katlı (B+Z+1N) 6 adet blok bulunmaktadır. Bloklar müstakil konut tarzında planlanmış olup, bahçe kullanımı, özel otopark ve açık havuzları mevcuttur.

Rapora konu, 1061 ada, 1 parsel 29.640,52 m² yüzölçümlü, düzgün olmayan geometrik şeklindedir. Parsel üzerinde, ayrıık nizam yapı düzeninde, betonarme karkas yapı tarzında, A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B, B8, B9 ve B10 olmak üzere 3 katlı (B+Z+1N) 24 adet blok bulunmaktadır. Bloklar müstakil konut tarzında planlanmış olup, bahçe kullanımı, özel otopark ve açık havuzları mevcuttur.

Rapora konu 1062 ada, 1 parsel 25.248,00 m² yüzölçümlü, 1062 ada, 2 parsel 25.753,26 m² yüzölçümlü ve 1063 ada, 1 parsel 29.298,71 m² yüzölçümlü düzgün olmayan geometrik şekilli arsa nitelikli taşınmazlar üzerinde inşası devam eden nitelikli konut projesi bulunmaktadır. 1062 ada, 1 parsel üzerinde, A1 (TİP 4), A2 (TİP 4), B (TİP 1), C1 (TİP 10), C2 (TİP 10), D (TİP 9C), E1 (TİP 9A) ve E2 (TİP 9A) Bloklar, 1062 ada, 2 parsel üzerinde, A,

B, C1, C2 D1, D2, E1, E2, F ve G Bloklar, 1063 ada, 1 parsel üzerinde, A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B43 B5, B6, C1 ve C2 Bloklar yükselmektedir. Bu parseller üzerinde inşa edilen proje dâhilinde yer alan bloklar, ayrıık nizam yapı düzeninde, betonarme karkas yapı tazında, kısmen B+Z+4N ve kısmen B+Z+4N+ÇP katlı şekilde inşa edilmektedirler. Saha ziyaretinde yapılan incelemede 1062 ada, 1 parsel %75, 1062 Ada 2 parsel %90 ve 1063 Ada 1 parsel %98 inşa seviyelerin oldukları görülmüştür.

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1060 ada 1, 2, 3 ve 4 parselde ve 1061 ada 1 parselde kain müşteri talebi doğrultusunda toplam 48 adet kat mülkiyetli bağımsız bölümler ile müşteri talebi doğrultusunda 1062 ada 1 ve 2 parsel, 1063 ada, 1 parselde kain arsalar üzerinde konut proje inşaat süreci devam eden arsalar içerisinde toplam 239 adet bağımsız birimin kat, kattaki alan ve kullanım şekillerini detaylı gösteren tablolar eklerde yer almaktadır.

4.5. Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin mahallinde ve resmi kurum dosyalarında yapılan tespitte ruhsat eki mimari projeye aykırı yapılaşmaya rastlanılmamış olup, ruhsat eki mimari projeye uygun inşa edildiği / edilmekte olduğu kanaatine varılmıştır.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu bağımsız bölümler için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik bulunmamaktadır. İnşaat süreci devam etmekte olan projelerde de 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan projesinin inşaatı devam eden 1062 ada 1 ve 2 parseller ile 1063 ada 1 nolu parseller üzerindeki inşaatların ince inşaat işleri devam etmektedir. Diğer parseller üzerindeki bağımsız bölümlerin ise inşaatları tamamlanmış olup, konut kullanımına uygun şekilde realize edilmişlerdir.

4.8. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler;

4.8.1 Olumlu Faktörler

- ❖ Şehrin kalabalık ve gürültüsünden uzak tercih edilen bir bölgede konumlu olmaları,
- ❖ Bulundukları bölgenin gelişen ve gelişmeye açık olması,
- ❖ Nitelikli site yapısı içerisinde yer almaları,
- ❖ Kullanışlı alan ve ölçülere sahip olmaları,
- ❖ Ana ulaşım yollarına yakın konumda olmaları,
- ❖ Reklamasyon imkanlarının iyi olması,
- ❖ Altyapısı tamamlanmış bölgede yer alması,

4.8.2 Olumsuz Faktörler

- ❖ Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi,
- ❖ Bölgede benzer alternatif gayrimenkullerin çokluğu,
- ❖ Enflasyon ve faiz oranlarının çift haneli rakamlarda uzun süredir seyretmesinin gayrimenkul piyasasının olumsuz etkilenmesi
- ❖ Konut kredi faiz oranlarının ideal kabul edilen %1 üzerinde uzun süredir seyrediyor olması ve belli bir miktardan sonra krediye ulaşımın güç olması

BÖLÜM 5

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri madde 10.1'e göre;

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı,

5.1. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir.

Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle bu yaklaşım ve yöntem kullanılmıştır. Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyeli olduğu görülmüştür. Bu nedenle karşılaştırılabilir işlemler ile değerlendirme konusu varlık arasındaki tüm önemli farklılıklar analiz edilmiş ve düzeltmeye tabi tutulmuştur.

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Satılık Villa Emsalleri

Emsal 1: Remax Goal Gayrimenkul – 0 534 846 10 03: Taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklere sahip yeni yapılan Kemer Country Su Evleri sitesi dahilinde havuzu bulunmayan genel brüt 430 m² alanlı olduğu beyan edilen 7+1 tip 3 katlı villa için 119.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 2: Sahibinden Satılık 0 553 675 30 50: Taşınmazlara yakın daha kötü konumda, benzer özelliklere sahip 4 yıllık Kendo Kemer Evleri sitesi dahilinde ortak havuzu olan genel brüt 380 m² alanlı olduğu beyan edilen 8+2 tip 2 katlı villa için 103.750.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 3: Profit Gayrimenkul 0 532 381 93 93: Taşınmazlara yakın daha kötü konumda, benzer özelliklere sahip yeni yapılmakta olan site dahilinde havuzu bulunmayan genel brüt 296 m² alanlı olduğu beyan edilen 6+1 tip 4 katlı villa için 70.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 4: Versatie Gayrimenkul 0 544 566 75 81: Taşınmazlara yakın daha kötü konumda, benzer özelliklere sahip 4 yıllık Kendo Kemer Evleri sitesi dahilinde ortak havuzu olan genel brüt 380 m² alanlı olduğu beyan edilen 7+1 tip 3 katlı villa için 88.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 5: Sahibinden Satılık 0 553 675 30 50: Taşınmazlara yakın daha kötü konumda, benzer özelliklere sahip yeni yapılan Kendo Orman Evleri sitesi dahilinde havuzu bulunmayan genel brüt 350 m² alanlı olduğu beyan edilen 6+1 tip 2 katlı villa için 78.450.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Satılık Daire Emsalleri

Emsal 6: Wen Gayrimenkul 0 505 805 28 91: Taşınmazlara yakın daha iyi konumda, benzer özelliklere sahip 3 yıllık site dahilinde 2. kat 1+1 tip genel brüt 70 m² alanlı olduğu ifade edilen daire için 12.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 7: Homes Gayrimenkul 0 536 792 79 77: Taşınmazlara yakın daha kötü konumda, benzer özelliklere sahip yeni site dahilinde 2. kat 2+1 tip genel brüt 110 m² alanlı olduğu ifade edilen daire için 20.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 8: Homes Gayrimenkul 0 536 792 79 77: Taşınmazlara yakın daha iyi konumda, benzer özelliklere sahip site dahilinde 3. kat 1+1 tip genel brüt 68 m² alanlı olduğu ifade edilen daire için 15.350.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 9: Beyond Gayrimenkul 0 532 478 59 57: Taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklere sahip yeni Ata Göktürk sitesi dahilinde 3. kat 2+1 tip genel brüt 110 m² alanlı olduğu ifade edilen daire için 19.900.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 10: Megworld Gayrimenkul 0 541 296 30 50: Taşınmazlara yakın daha kötü konumda, benzer özelliklere sahip 3 yıllık site dahilinde 4. kat 3+1 tip genel brüt 120 m² alanlı olduğu ifade edilen daire için 16.800.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 11: Profit Gayrimenkul 0 533 514 33 08: Taşınmazlara yakın daha iyi konumda, benzer özelliklere sahip yeni site dahilinde 4. kat 5+1 tip genel brüt 226 m² alanlı olduğu ifade edilen daire için 47.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 12: DNZ Gayrimenkul 0 532 657 07 15: Taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklere sahip 3 yıllık sitesi dahilinde 1. kat 4+1 tip genel brüt 240 m² alanlı olduğu ifade

edilen daire için 39.900.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 13: KW Karma Gayrimenkul 0 532 357 50 01: Taşınmazlara yakın daha kötü konumda, benzer özelliklere sahip yeni Calm City sitesi dahilinde 1. kat 4+1 tip genel brüt 245 m² alanlı olduğu ifade edilen daire için 35.670.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 14: Remax Pro Gayrimenkul 0 535 847 67 26: Taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklere sahip 1 yıllık Özak 1 sitesi dahilinde 3. kat 4,5+1 tip genel brüt 510 m² alanlı olduğu ifade edilen penthouse daire için 74.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 15: Hermes Gayrimenkul 0 532 410 86 02: Taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklere sahip 1 yıllık Özak 1 sitesi dahilinde 3. kat 3+2 tip genel brüt 465 m² alanlı olduğu ifade edilen penthouse daire için 74.900.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Satılık Arsa Emsalleri

Emsal 1: Toposmanoğlu Emlak – 0 531 228 83 29: Taşınmazlara yakın çok daha kötü konumda, E:1,10 Konut imarlı 4.700 m² arsa için 450.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 2: House And House Emlak – 0 533 221 75 84: Taşınmazlara yakın daha kötü konumda, E:1,10 Konut imarlı 3.500 m² arsa için 420.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

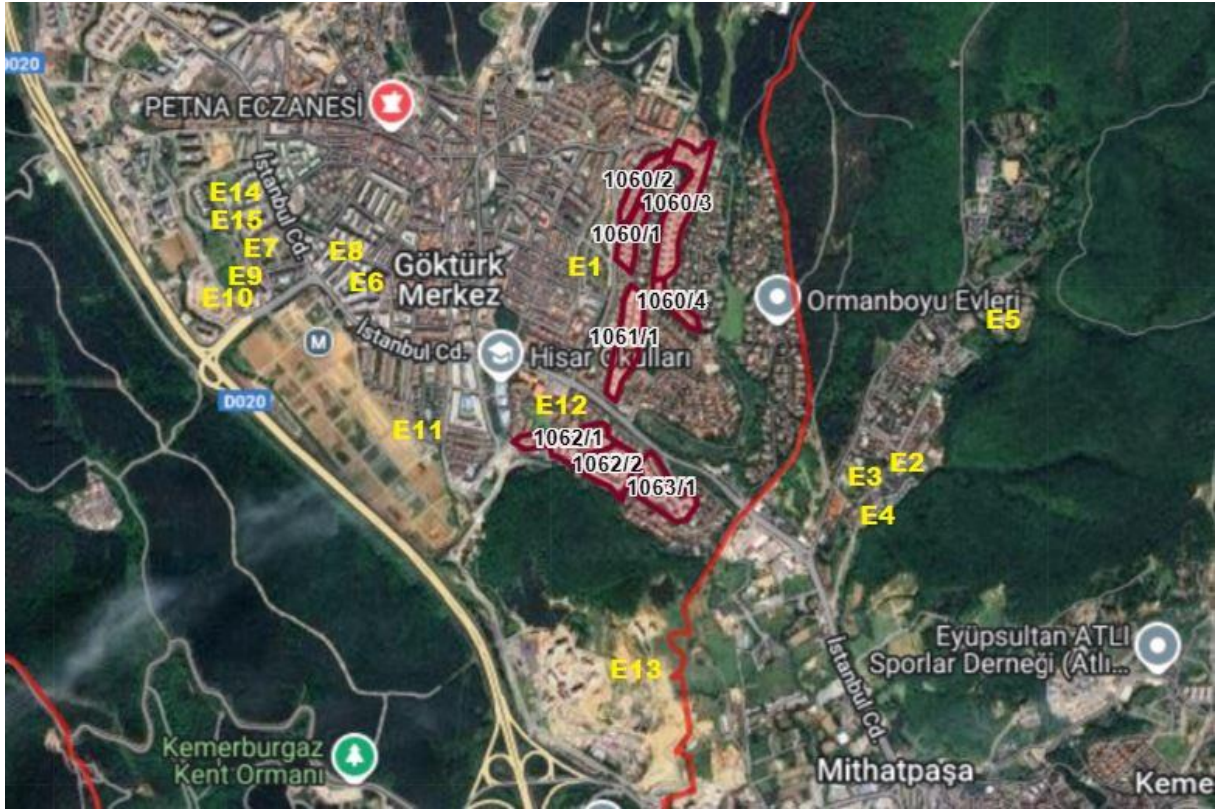
Emsal 3: Kemerpark Emlak – 0 532 285 64 76: Taşınmazlara yakın konumda, E:0,60 Konut imarlı Mithatpaşa Mahallesiinde 605 m² arsa için 50.000.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Emsal 4: Megworld Emlak – 0 541 296 30 50: Taşınmazlara yakın daha iyi konumda, E:0,60 Konut imarlı Mithatpaşa Mahallesiinde 575 m² arsa için 69.900.000 TL istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz için istenilen bedel pazara sunuş değeri olup bu bedel üzerinden pazarlık yapılarak nihai değere ulaşacaktır.

Not: Emsal gayrimenkuller için şifahen bilgi alınmış olup, verilen bilgiler doğrultusunda hesaplamalar yapılmıştır.

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalardan Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Konut ve Villalar İçin Emsal Krokisi



Arsalar İçin Emsal Krokisi



5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu varlıkların yakın civarında, varlık ile karşılaştırılabilir özelliklere sahip, konut / villa nitelikli varlıklar dikkate alınmıştır. Bölgede tespit edilen gayrimenkuller ile bölge emlak büroları portföylerinde yer alan satışa yönelik gayrimenkuller ile rapora konu varlık arasındaki önemli farklılıklar analiz edilerek düzeltme yapılması gereken farklılar tespit edilmiştir. Söz konusu emsaller değerlendirildiğinde, emsallerde düşülecek pazarlık payı, taşınmaza göre konum, alan ve yapı kaliteleri farklılıkları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulmuştur.

Pazarlık Payı Düzeltmesi: Bölgede emlak komisyoncularının satışlarda % 10-15 civarında pazarlık payı bıraktıkları görülmüştür. Genel olarak pazarlık payları bu düzeylere çıkmamakla birlikte döviz kurlarının (özellikle USD bazlı) kontrollü ve TCMB faiz politikası nedeniyle pay oranlarında artışlar gözlenmiştir. Bu sebeple emsallerde %10 oranında pazarlık payının düşüleceği tahmin ve takdir edilerek düzeltme yapılmıştır.

Alan Düzeltmesi: Emsallerin alanları ile değerlendirme konusu aşağıda teknik detayları verilen yapı alanı kıyaslanmıştır.

Konum Düzeltmesi: Emsallerin konumları ile değerlendirme konusu taşınmazın konumu kıyaslanmıştır.

İnşaat Kalitesi ve Havuz Düzeltmesi: Emsallerin yapı kaliteleri ve müstakil havuzlarının olup / olmaması ile değerlendirme konusu taşınmazların durumu kıyaslanmıştır.

Satışa Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu (Villalar için)									
Emsal No	Beyan Alanı m ²	İstenilen Satış Değeri TL	Pazarlık Payı Düz. %	Pazarlıklı Pazar Değeri TL/m ²	Alan Düz. %	Konum Düz. %	Manz. Düz. %	İnş. Kalitesi / Havuz Düz. %	Pazar Değeri TL/m ²
1	430	119.000.000	-10%	249.070	-8%	0%	0%	25%	285.503
2	380	103.750.000	-10%	245.724	-11%	10%	0%	15%	277.111
3	296	70.000.000	-10%	212.838	-15%	10%	0%	25%	247.820
4	380	88.000.000	-10%	208.421	-11%	10%	0%	15%	235.044
5	350	78.450.000	-10%	201.729	-12%	10%	0%	25%	242.852
Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ²)									257.666
Yuvarlatılmış Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ²)									257.500

Satışa Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu (200 m ² den Küçük Daireler)									
Emsal No	Beyan Alanı m ²	İstenilen Satış Değeri TL	Pazarlık Payı Düz. %	Pazarlık Pazar Değeri TL/m ²	Alan Düz. %	Konum Düz. %	Manz. Düz. %	İnş.Kalitesi Düz. %	Pazar Değeri TL/m ²
6	70	12.000.000	-10%	154.286	-16%	-5%	15%	5%	148.743
7	110	20.000.000	-10%	163.636	-8%	5%	0%	0%	158.658
8	68	15.350.000	-10%	203.162	-17%	-5%	0%	0%	160.973
9	110	19.900.000	-10%	162.818	-8%	0%	10%	0%	165.382
10	120	16.800.000	-10%	126.000	-6%	5%	5%	5%	137.482
Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ²)									154.247
Yuvarlatılmış Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ²)									154.000

Satışa Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu (200 m ² den Büyük Daireler)									
Emsal No	Beyan Alanı m ²	İstenilen Satış Değeri TL	Pazarlık Payı Düz. %	Pazarlık Pazar Değeri TL/m ²	Alan Düz. %	Konum Düz. %	Manz. Düz. %	İnş.Kalitesi Düz. %	Pazar Değeri TL/m ²
11	226	47.000.000	-10%	187.168	-5%	-10%	0%	0%	159.312
12	240	39.900.000	-10%	149.625	-4%	0%	0%	5%	151.089
13	245	35.670.000	-10%	131.033	-3%	10%	-5%	0%	132.559
14	510	74.000.000	-10%	130.588	22%	0%	-5%	0%	151.774
15	465	74.900.000	-10%	144.968	18%	0%	-5%	0%	161.893
Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ²)									151.326
Yuvarlatılmış Düzeltilmiş Ortalama Değer (TL/m ²)									151.500

Değerleme sürecinde emsallerin sınır kontrolleri $\pm$ %20 sınırları içinde yapılmış ve %20 altında ve üstünde yer alan emsal değerleri uç değer olarak nitelendirilerek hesaplamaaya dahil edilmemiştir.

Yakın çevreden elde edilen verilere göre; konut / villa nitelikli bağımsız bölümlerin satış fiyatlarının konumları, bulundukları katlar, manzarasının olup/olmaması, bulundukları binanın alan büyüklüğü, havuz kullanım durumları gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibari ile değerleri villalar için 235.000.TL/m² ile 285.000.TL/m² bedel aralığında, konutlar içinse 130.000.TL/m² ile 165.000.TL/m² bedel aralığında satışa sunulduğu görülmüştür.

Düzeltilmeler rapora konu taşınmazlardan 1060 ada 2 parsel A7 Blok 1 numaralı bağımsız bölüm, 1062 ada 2 nolu parsel C Blok 12 nolu birim ve 1062 ada 2 nolu parsel A Blok 6 nolu birim referans alınarak yapılmış olup, diğer bağımsız bölümler bu bağımsız bölüme göre cephe, kullanım alanı vb. kriterler nezdinde şerefiyelendirilmiştir.

Değerleme konusu 1062 ada 1 – 2 parseller ile 1063 ada 1 nolu parsellerin konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde, rapora konu taşınmazlara benzer nitelikte satılık emsal sayısı oldukça kısıtlıdır. Taşınmaza benzer nitelikteki imarlı arsalar incelendiğinde satış bedellerinin; taşınmazların konumu, imar lejantı, yapılaşma hakkı, yüz ölçümü gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür.

Satışa Yönelik Emsal Karşılaştırma Tablosu											
Emsal No	Emsal Arsa Alanı m²	Satış Değeri TL	Pazar Birim Değeri TL/m²	Emsalin İnş. Hakkı	Taşınmaz İnş. Hakkı (Emsal)	Pazarlık Payı Düz. %	Pazarlıklı İnş. Hakkı Düz. Değer TL/m²	Alan Düz. %	Konum Düz. %	Fonksiyon %	Düzeltilmiş Pazar Değeri TL/m²
1	4.700	450.000.000	95.745	1,10	0,87	-10%	68.153	-25%	35%	0%	69.396
2	3.500	420.000.000	120.000	1,10		-10%	85.418	-26%	30%	0%	81.983
3	605	50.000.000	82.645	0,60		-10%	107.851	-30%	15%	0%	87.216
4	575	69.900.000	121.565	0,60		-10%	158.643	-30%	-10%	0%	100.401
Düzeltilmiş Birim Değerlerin Aritmetik Ortalaması (TL/m²)											84.749
Yuvarlatılmış Ortalama Değer (TL/m²)											84.750

Değerleme sürecinde emsallerin sınır kontrolleri $\pm$ %20 sınırları içinde yapılmış ve %20 altında ve üstünde yer alan emsal değerleri uç değer olarak nitelendirilerek hesaplama dahil edilmemiştir.

Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, 1062 ada 2 nolu parcel baz alınarak yukarıdaki tablodaki hesaplamalar yapılmış ve söz konusu parsellerin birim satış değerinin yaklaşık 65.000.TL/m² ile 95.000.TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

5.1.5. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Piyasa Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yönteminde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilebilen satış örneklerine ait verilen değerler piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi göz ardı edilmiştir.
- Piyasa bilgileri, değerlendirme sürecinden ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri ile kullanım seçenekleri dikkate alınmıştır.

1060 ADA 1, 2, 3, 4 ve 1061 ADA 1 PARSEL DE KAİN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN (MÜŞTERİDEN GELEN LİSTE) TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) VE 1062 ADA 1, 1062 ADA 2 PARSEL ve 1063 ADA 1 PARSELDE KAİN MÜŞTERİDEN GELEN LİSTEDE YER ALAN BAĞIMSIZ BİRİMİN TAMAMLANMIŞ OLDUĞU KABULÜYLE TOPLAM DEĞERİ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)
14.944.750.000,00

5.2. Maliyet Yaklaşımı

5.2.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir. Taşınmazlardan 1062 ada 1 ve 2 parsel ile 1063 ada 1 nolu parsel üzerindeki inşaatların devam ediyor olması sebebiyle söz konusu taşınmazlarında değer takdirinde bu yöntemden de yararlanılmıştır.

5.2.2. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu gayrimenkullerin değerlemesinde, Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yönteminden faydalanılarak Maliyet Yaklaşımı, Yeniden Üretim Maliyet Yöntemi ile hesaplama yapılmıştır. Taşınmazın çıplak arsa değeri Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi kullanılarak tahmin edilmiştir. Yapıların Maliyeti; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’de belirtilen, “Binaların Metrekare İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvele” ve TUİK tarafından hazırlanan 2025 yılı için hazırlanmış inşaat maliyet endeksine göre alınmış olup, inşaatların devam ediyor olması nedeniyle aşınma payı oranı dikkate alınmamıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN ARSA DEĞERİ						
Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m²)	Pazar Değeri (TL/m²)	Değer (TL)	
1	1062	1	25.248,00	84.750,00	2.139.768.000,00	2.140.000.000,00
2	1062	2	25.753,26	84.750,00	2.182.588.785,00	2.185.000.000,00
3	1063	1	29.298,71	75.150,00	2.201.798.056,50	2.200.000.000,00
TOPLAM					6.524.154.841,50	6.525.000.000,00

MEVCUT TAMAMLANMA ORANLARINA GÖRE BİNA DEĞERLERİ						
Sıra No	Ada No	Parsel No	Yapı Alanı (m²)	Maliyet (TL/m²)	Tamamlanma Oranı (%)	Yuv. Bina Değeri (TL)
1	1062	1	37.844,22	35.860,00	75%	1.020.000.000,00
2	1062	2	42.932,19	35.860,00	90%	1.385.000.000,00
3	1063	1	40.647,62	35.860,00	98%	1.430.000.000,00
TOPLAM						3.835.000.000,00

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT TAMAMLANMA ORANINA GÖRE DEĞERİ					
Sıra No	Ada No	Parsel No	Arsa Değeri	Bina Değeri	Toplam Değer (TL)
1	1062	1	2.140.000.000,00	1.020.000.000,00	3.160.000.000,00
2	1062	2	2.185.000.000,00	1.385.000.000,00	3.570.000.000,00
3	1063	1	2.200.000.000,00	1.430.000.000,00	3.630.000.000,00
GENEL TOPLAM					10.360.000.000,00

1062 ada 1 parsel - %75 İnşaat Seviyesindeki Bilgi Amaçlı Hisse Değer Tablosu	
Hissedar / Hisse Oranları	Hisse Değeri TL
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - 246439/2524800	308.439.179
TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. - 2278361/ 2524800	2.851.560.821
Hisselerin Toplam Değeri (TL)	3.160.000.000

1062 ada 2 parsel - %90 İnşaat Seviyesindeki Bilgi Amaçlı Hisse Değer Tablosu	
Hissedar / Hisse Oranları	Hisse Değeri TL
ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ -78479/2575326	108.790.122
TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. - 2496847/2575326	3.461.209.878
Hisselerin Toplam Değeri (TL)	3.570.000.000

5.3. Gelir Yaklaşımı

5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kapitalizasyon oranı değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

5.3.2. Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Gölge proje için kullanılan emsallere ait bilgiler raporun 5.1.2 Maddesinde verilmiştir.

5.3.3. İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde % 40 olarak dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: % 40

Risk primi: % 5

İndirgeme oranı: % 45 olarak hesaplanmıştır.

5.3.4. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Gölge Proje Varsayımları

Değerlemeye konu taşınmazların yapılaşma şartları değerlendirildiğinde 1062 ada 1 ve 2 nolu parseller KAKS: 0,87 ve Yençok: Z + 4 kat, 1063 ada 1 nolu parsel KAKS: 0,76 ve Yençok: Z + 4 olduğu görülmüş ve projeksiyon bu verilere göre düzenlenmiştir.

- Projelerin sırasıyla 28.555,49 m², 29.126,94 m² ve 28.947,13 m²'lik alanları satılabilir alan olarak kabul edilmiştir.
- Konut kullanımında otopark ihtiyacı her bağımsız birim için 1 araçlık otopark olacak şekilde hesaplanmıştır. Otopark alanı ise her araç için 30 m² alanlı olacak şekilde varsayılmıştır.
- Proje kapsamında her bir parsel için Sosyal Tesis (Açık/Kapalı Havuz, Spa, Hamam, Fitnes, vb..) tasarlanmış olup her bir bağımsız bölüm için 5 m² alanlı olarak planlanmıştır.
- Konut inşaat maliyetinin %70'ini üstyapı inşaat maliyetinin oluşturduğu öngörülmüştür. Altyapı inşaat maliyeti, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu, telekom gibi altyapıları içermekte olup, konut inşaat maliyetinin %13'ü ve otopark için öngörülen toplam otopark maliyetinden oluşmaktadır. Konut inşaat maliyetinin %13,5'i harçlar,

tasarım, peyzaj ve danışmanlık maliyetine ve %3,5'i öngörülemeyen giderler olarak belirlenmiştir.

- Altyapı inşaatının yıllar arasında sırasıyla %70, %25 ve %5 oranında, üstyapı inşaatının ise 2 ve 3. yıllarında %70 ve %30 olmak üzere gerçekleşeceği ve projenin 3. Yıl içinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Proje dahilinde yer alan bağımsız birimlerin birinci yıl %35, ikinci yıl %55 ve üçüncü yıl %10 oranında satılacağı öngörülmüştür.
- Pazarlama maliyeti %2,5, geliştirme maliyeti %2,5, yıllık artış oranı %35 ve enflasyon oranı ikinci yıl için %35, üçüncü yıl için %30 olarak kabul edilmiştir. Hesaplamalarda iskonto oranı toplamda %45 olduğu kabul edilmiştir.
- Emsal harici alan olarak ortak alanlar (asansör boşlukları, yangın merdiveni, yangın güvenlik hollerinin ve ışıklıklar çöp atık ayrıştırma, hava, tesisat shaft ve bacaları, vb...) ile sökölür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdivenler %30 ilave edilmiştir.
- Net bugünkü değer yaklaşımında para birimi olarak TL (Türk Lirası) kullanılmış olup, tüm veriler bu para birimine göre seçilmiştir.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.

1062 Ada 1 Parsel İçin

Net Arsa Alanı (m²)	25.248,00
Emsal	0,87
TAKS	40,00%
Emsale İlave İnşaat Alanı	30,00%
Brüt Satılabilir Alan (m²)	28.555,49
Satılabilir Konut Alanı (m²)	28.555,49
Ortalama Konut Alanı (m²)	195,00
Ortalama Perakende Alanı (m²)	0,00
Rezidans Adeti	146,44
Rezidans Birim İnşaat Maliyeti (TL/m²)	35.860,00
Konut İnşaat Maliyeti (TL)	1.023.999.799,68
Otopark İhtiyacı (Konut 1 Araç)	146,44
Otopark Alanı İhtiyacı (Konut 30 m²)	4.393,15
Otopark Birim Maliyeti (TL/m²)	19.150,00
Sığınak Alanı (m²)	1.427,77
Sığınak Birim Maliyeti (TL/m²)	19.150,00
Sosyal Tesis (Açık/Kapalı Havuz, Spa, Hamam, Fitnes, vb..) (Konut 5 m²)	732,19
Sosyal Tesis Birim Maliyeti (TL/m²)	35.860,00
Otopark + Sığınak + Sosyal Tesis İnşaat Maliyeti (TL)	137.727.145,68
Üstyapı İnşaat Maliyeti Oranı	70,00%
Altyapı İnşaat Maliyeti Oranı	13,00%
Harçlar, Tasarım, Peysaj, Danışmanlık Maliyet Oranı	13,50%
Öngörülemeyen Giderler Oranı	3,50%
Üstyapı İnşaat Maliyeti (TL)	716.799.859,78
Altyapı İnşaat Maliyeti (TL)	270.847.119,64
Harçlar, Tasarım, Peysaj, Danışmanlık Maliyeti (TL)	138.239.972,96
Öngörülemeyen Giderler Maliyeti	35.839.992,99
Pazarlama Maliyeti Oranı	2,50%
Geliştirme Maliyeti Oranı	2,50%
İnşaat Maliyeti Artış Oranı 2.Yıl	35,00%
İnşaat Maliyeti Artış Oranı 3.Yıl	30,00%
Rezidans Birim Satış Geliri (TL/m²)	155.000,00
Toplam Satış Geliri (TL)	4.426.100.640,00
Yıllık Artış Oranı	35,00%
İskonto Oranı	45,00%

Yıllar	1	2	3
Üstyapı İnşaat Yüzdesi (%)		70,00%	30,00%
Üstyapı İnşaat Maliyeti (TL)		-677.375.867,49	-363.417.528,91
Altyapı İnşaat Yüzdesi (%)	70,00%	25,00%	5,00%
Altyapı ve Otopark İnşaat Maliyeti (TL)	-189.592.983,75	-91.410.902,88	-22.886.581,61
Harçlar, Tasarım, Peysaj, Danışmanlık Maliyeti (TL)	-46.079.990,99	-62.207.987,83	-77.875.184,77
Öngörülemeyen Giderler (TL)	-11.946.664,33	-16.127.996,84	-20.189.862,72
Ara Toplam (TL)	-247.619.639,06	-847.122.755,04	-484.369.158,00
Geliştirme Maliyeti (TL)	-6.190.490,98	-21.178.068,88	-12.109.228,95
Ara Toplam (TL)	-253.810.130,04	-868.300.823,92	-496.478.386,95
Pazarlama Maliyeti (TL)	-38.728.380,60	-82.159.493,13	-20.166.421,04
Giderler Toplamı (TL)	-292.538.510,64	-950.460.317,05	-516.644.807,99
Satış Oranı (%)	35,00%	55,00%	10,00%
Satış Geliri (TL)	1.549.135.224,00	3.286.379.725,20	806.656.841,64
Gelirler Toplamı (TL)	1.549.135.224,00	3.286.379.725,20	806.656.841,64
Toplam Net Gelirler (TL)	1.256.596.713,36	2.335.919.408,15	290.012.033,65
Net Bugünkü Değeri (TL)			2.072.767.154,15
Yuvarlatılmış Net Bugünkü Değeri (TL)			2.072.750.000,00

1062 Ada 2 Parsel İçin

Net Arsa Alanı (m²)	25.753,26
Emsal	0,87
TAKS	40,00%
Emsale İlave İnşaat Alanı	30,00%
Brüt Satılabilir Alan (m²)	29.126,94
Satılabilir Konut Alanı (m²)	29.126,94
Ortalama Konut Alanı (m²)	195,00
Ortalama Perakende Alanı (m²)	0,00
Rezidans Adeti	149,37
Rezidans Birim İnşaat Maliyeti (TL/m²)	35.860,00
Konut İnşaat Maliyeti (TL)	1.044.491.962,97
Otopark İhtiyacı (Konut 1 Araç)	149,37
Otopark Alanı İhtiyacı (Konut 30 m²)	4.481,07
Otopark Birim Maliyeti (TL/m²)	19.150,00
Sığınak Alanı (m²)	1.456,35
Sığınak Birim Maliyeti (TL/m²)	19.150,00
Sosyal Tesis (Açık/Kapalı Havuz, Spa, Hamam, Fitness, vb..) (Konut 5 m²)	746,84
Sosyal Tesis Birim Maliyeti (TL/m²)	35.860,00
Otopark + Sığınak + Sosyal Tesis İnşaat Maliyeti (TL)	140.483.325,09
Üstyapı İnşaat Maliyeti Oranı	70,00%
Altyapı İnşaat Maliyeti Oranı	13,00%
Harçlar, Tasarım, Peysaj, Danışmanlık Maliyet Oranı	13,50%
Öngörülemeyen Giderler Oranı	3,50%
Üstyapı İnşaat Maliyeti (TL)	731.144.374,08
Altyapı İnşaat Maliyeti (TL)	276.267.280,27
Harçlar, Tasarım, Peysaj, Danışmanlık Maliyeti (TL)	141.006.415,00
Öngörülemeyen Giderler Maliyeti	36.557.218,70
Pazarlama Maliyeti Oranı	2,50%
Geliştirme Maliyeti Oranı	2,50%
İnşaat Maliyeti Artış Oranı 2.Yıl	35,00%
İnşaat Maliyeti Artış Oranı 3.Yıl	30,00%
Rezidans Birim Satış Geliri (TL/m²)	155.000,00
Toplam Satış Geliri (TL)	4.514.675.244,30
Yıllık Artış Oranı	35,00%
İskonto Oranı	45,00%

Yıllar	1	2	3
Üstyapı İnşaat Yüzdesi (%)		70,00%	30,00%
Üstyapı İnşaat Maliyeti (TL)		-690.931.433,51	-370.690.197,66
Altyapı İnşaat Yüzdesi (%)	70,00%	25,00%	5,00%
Altyapı ve Otopark İnşaat Maliyeti (TL)	-193.387.096,19	-93.240.207,09	-23.344.585,18
Harçlar, Tasarım, Peysaj, Danışmanlık Maliyeti (TL)	-47.002.138,33	-63.452.886,75	-79.433.613,78
Öngörülemeyen Giderler (TL)	-12.185.739,57	-16.450.748,42	-20.593.899,87
Ara Toplam (TL)	-252.574.974,09	-864.075.275,76	-494.062.296,50
Geliştirme Maliyeti (TL)	-6.314.374,35	-21.601.881,89	-12.351.557,41
Ara Toplam (TL)	-258.889.348,44	-885.677.157,66	-506.413.853,91
Pazarlama Maliyeti (TL)	-39.503.408,39	-83.803.659,22	-20.569.989,08
Giderler Toplamı (TL)	-298.392.756,83	-969.480.816,88	-526.983.842,99
Satış Oranı (%)	35,00%	55,00%	10,00%
Satış Geliri (TL)	1.580.136.335,51	3.352.146.368,89	822.799.563,27
Gelirler Toplamı (TL)	1.580.136.335,51	3.352.146.368,89	822.799.563,27
Toplam Net Gelirler (TL)	1.281.743.578,67	2.382.665.552,01	295.815.720,28
Net Bugünkü Değeri (TL)			2.114.247.126,12
Yuvarlatılmış Net Bugünkü Değeri (TL)			2.114.250.000,00

1063 Ada 1 Parsel İçin

Net Arsa Alanı (m²)	29.298,71
Emsal	0,76
TAKS	40,00%
Emsale İlave İnşaat Alanı	30,00%
Brüt Satılabilir Alan (m²)	28.947,13
Satılabilir Konut Alanı (m²)	28.947,13
Ortalama Konut Alanı (m²)	235,00
Ortalama Perakende Alanı (m²)	0,00
Rezidans Adeti	123,18
Rezidans Birim İnşaat Maliyeti (TL/m²)	35.860,00
Konut İnşaat Maliyeti (TL)	1.038.043.919,71
Otopark İhtiyacı (Konut 1 Araç)	123,18
Otopark Alanı İhtiyacı (Konut 30 m²)	3.695,38
Otopark Birim Maliyeti (TL/m²)	19.150,00
Sığınak Alanı (m²)	1.447,36
Sığınak Birim Maliyeti (TL/m²)	19.150,00
Sosyal Tesis (Açık/Kapalı Havuz, Spa, Hamam, Fitnes, vb..) (Konut 5 m²)	615,90
Sosyal Tesis Birim Maliyeti (TL/m²)	35.860,00
Otopark + Sığınak + Sosyal Tesis İnşaat Maliyeti (TL)	120.569.396,85
Üstyapı İnşaat Maliyeti Oranı	70,00%
Altyapı İnşaat Maliyeti Oranı	13,00%
Harçlar, Tasarım, Peysaj, Danışmanlık Maliyet Oranı	13,50%
Öngörülemeyen Giderler Oranı	3,50%
Üstyapı İnşaat Maliyeti (TL)	726.630.743,80
Altyapı İnşaat Maliyeti (TL)	255.515.106,41
Harçlar, Tasarım, Peysaj, Danışmanlık Maliyeti (TL)	140.135.929,16
Öngörülemeyen Giderler Maliyeti	36.331.537,19
Pazarlama Maliyeti Oranı	2,50%
Geliştirme Maliyeti Oranı	2,50%
İnşaat Maliyeti Artış Oranı 2.Yıl	35,00%
İnşaat Maliyeti Artış Oranı 3.Yıl	30,00%
Rezidans Birim Satış Geliri (TL/m²)	154.000,00
Toplam Satış Geliri (TL)	4.457.857.323,92
Yıllık Artış Oranı	35,00%
İskonto Oranı	45,00%

Yıllar	1	2	3
Üstyapı İnşaat Yüzdesi (%)		70,00%	30,00%
Üstyapı İnşaat Maliyeti (TL)		-686.666.052,89	-368.401.787,11
Altyapı İnşaat Yüzdesi (%)	70,00%	25,00%	5,00%
Altyapı ve Otopark İnşaat Maliyeti (TL)	-178.860.574,49	-86.236.348,41	-21.591.026,49
Harçlar, Tasarım, Peysaj, Danışmanlık Maliyeti (TL)	-46.711.976,39	-63.061.168,12	-78.943.240,09
Öngörülemeyen Giderler (TL)	-12.110.512,40	-16.349.191,74	-20.466.765,95
Ara Toplam (TL)	-237.683.063,27	-852.312.761,16	-489.402.819,64
Geliştirme Maliyeti (TL)	-5.942.076,58	-21.307.819,03	-12.235.070,49
Ara Toplam (TL)	-243.625.139,85	-873.620.580,19	-501.637.890,13
Pazarlama Maliyeti (TL)	-39.006.251,58	-82.748.976,58	-20.311.112,43
Giderler Toplamı (TL)	-282.631.391,44	-956.369.556,77	-521.949.002,57
Satış Oranı (%)	35,00%	55,00%	10,00%
Satış Geliri (TL)	1.560.250.063,37	3.309.959.063,01	812.444.497,28
Gelirler Toplamı (TL)	1.560.250.063,37	3.309.959.063,01	812.444.497,28
Toplam Net Gelirler (TL)	1.277.618.671,94	2.353.589.506,25	290.495.494,72
Net Bugünkü Değeri (TL)			2.095.827.967,20
Yuvarlatılmış Net Bugünkü Değeri (TL)			2.095.850.000,00

5.4. Diğer Tespit Ve Analizler

5.4.1. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerlemeye konu varlıkların bir bölümü, kat mülkiyetli bağımsız bölüm niteliğine sahip olup, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir. Diğer parsellerde de herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeli yapılmamaktadır.

5.4.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 1062 ada 1 ve 2 parsel ile 1063 ada 1 nolu parselin ruhsata esas projeleri bulunmakta olup, söz konusu taşınmazların boş arsa değerleri 1062 ada – 1 parsel için: 2.140.000.000. TL, 1062 ada – 2 parsel için: 2.185.000.000.TL ve 1063 ada – 1 parsel için de: 2.200.000.000.TL hesaplanmıştır.

Diğer parseller üzerindeki bağımsız bölümlerin tamamının değerlemeye konu olmaması ve tamamlanmış bir proje kapsamında yer almaları nedeniyle boş arsa ve proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.4.3. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Boş arsa değerlerinin takdirinde Pazar Yaklaşımı ve yer aldığı pazarda, arsanın imar durumuna göre inşa edilebilir fonksiyonların satış bedellerine ulaşılabilmesi, pazarda benzer nitelikte arsaların hasılat paylaşım modeliyle değerlendirilmesi nedeniyle ayrıca “Gelir Yaklaşımı” yöntemi de uygulanmıştır.

5.4.4. En Verimli Ve En Etkin Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Konut” amaçlı kullanımıdır.

5.4.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerleri mimari projesi üzerinden hesaplanan mesken sayısı ve mesken alanları dikkate alınarak değerlendirme tarihi itibarıyla bitmiş durum değerleri bilgi amaçlı olarak takdir edilmiştir. Bu değerlendirme raporunda bölünmüş veya müşterek kısım değerlemesine yer verilmemiştir.

BÖLÜM 6

6. ANALİZ VE SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında,

- İlgili belediye, tapu ve kadastro müdürlükleri gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ve mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkullerden bağımsız bölümlerin kat irtifakına esas onaylı mimari projesindeki brüt kullanım alanları ve ortak alanların şerefiye bedelleri ile tahsisli alanları dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.
- Satış değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin neticesinde, değerlendirme konusu, kat mülkiyetli gayrimenkule günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç değeri hesap edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazların değer takdirine yönelik Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi, Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ile Gelir Yaklaşımı, İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi kullanılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu parsellerden 1062 ada 1 ve 2 nolu parsel ile 1063 ada 1 nolu parsel üzerinde mevcut durumda, değerlendirme tarihi itibarıyla inşaat tamamlanma oranı yaklaşık % 75 – %90 ve %98 olan projenin inşaat çalışmaları devam etmekte olup söz konusu projeler için arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilirdiğinden “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi uygulanmıştır. Söz konusu gayrimenkullerin “Arsa” niteliğine sahip olması ve yapılaşma hakkının olması sebebi ile yer aldığı pazarda, arsanın imar durumuna göre inşa edilebilir fonksiyonların satış bedellerine ulaşılabilmesi, pazarda benzer nitelikte arsaların hasılat paylaşım modeliyle değerlendirilmesi nedeniyle ayrıca “Gelir Yaklaşımı” yöntemi de uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup, bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

6.2. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlardan bağımsız bölüm niteliğindeki gayrimenkullerin tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir. 1062 ada 1 ve 2 nolu parseller ile 1063 ada 1 nolu parsel üzerinde inşaat çalışmaları yasal izin ve belgelere uygun şekilde devam etmekte olup, ruhsat geçerlilik süresi içinde kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlayacağı tahmin edilmektedir.

6.4. Varsa Gayrimenkul Üzerinde Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, 1062 ada 1 ve 2 parseller dışındaki taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Ancak 1062 ada 1 ve 2 parsel nolu taşınmazların tapı kayıtlarında “Kesinleşmemiş Mahkeme Kararı vardır” şerhi bulunmakta olup, kesinleşmemiş mahkeme kararının detayı hakkında Tapu Müdürlüğünden ve Ziraat GYO A.Ş.’den herhangi bir bilgi edinilememiştir. Tasarrufa konu edilmesi durumunda ilgili kurumdan görüş alınması önerilmektedir.

6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumun Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilmeleri konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

6.6. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerlemeye konu 1062 ada 1 ve 2 parsel ile 1063 ada 1 parsel ‘Arsa’ nitelikli olup, üzerlerinde inşası devam eden konut projesi bulunmakta ve dosyalarında yapı ruhsatlarının ve mimari projelerinin bulunduğu görülmüştür.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Bu Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu 1060 Ada 1, 2, 3 ve 4 parsel ile 1061 ada 1 parselde kain gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “Tripleks Konut” olup, taşınmazların tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Değerlemeye konu 1062 ada 1 ve 2 parsel ile 1063 ada 1 parsellerin tapudaki vasfı “Arsa” olup, üzerlerinde “Proje” geliştirilmektedir. Konu taşınmazların tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, 1062 ada 1 ve 2 parsel Ziraat GYO mülkiyetinde olduğundan dolayı bulunmasında ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “Proje” olarak bulunmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

6.9. KDV Oranları Hakkında⁷

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” da ki ekli listelerde yazılı olan KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde “Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, %18” olacağı belirtilmektedir. Söz konusu Karar ekinde yer alan vergi oranlarında, daha sonra muhtelif tarihlerde değişiklikler yapılmıştır. Bu kapsamda 7 Temmuz 2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 2007/13033 sayılı BKK’nın da yapılan değişiklik ile %18 olarak uygulanmakta olan genel KDV oranı %20’ye yükseltilmiştir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²’sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.	
KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısım İçin	20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısım İçin *	10%

⁷ Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 7

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespiti; gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan “Pazar Yaklaşımı, Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı, İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi” bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

7.3. Pazar Değeri;

1060 ADA 1, 2, 3, 4 VE 1061 ADA 1 PARSEL DE KAIN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN (MÜŞTERİDEN GELEN LİSTE) TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)
7.662.000.000,00
yedimilyaraltıyüzaltmışikimilyon TürkLirası

1062 ADA 1, 2 ve 1063 ADA 1 PARSELİN ARSA PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)
6.240.000.000,00
altımilyarikiyüzkırkmilyon TürkLirası

1062 ADA 1, 1062 ADA 2 PARSEL ve 1063 ADA 1 PARSELDE KAIN MÜŞTERİDEN GELEN LİSTEDE YER ALAN BAĞIMSIZ BİRİMLERİN TAMAMLANMIŞ OLDUĞU KABULÜYLE TOPLAM DEĞERİ PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)
7.282.750.000,00
yedimilyarikiyüzseksenikimilyonyediyüzellibin TürkLirası

Değerlemeye konu varlıklara yukarıdaki değerler tahmin ve takdir edilmiştir. Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Kamile Fidan DURU
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409953

Murat ERDOĞAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 405110

Bahadır ERDİL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401085

Önemli Not: Müşteri talebine istinaden 1062 ada 1 ve 2 nolu parsellerdeki projelerin Ziraat GYO hisselerinin toplam değerleri 417.229.301 TL olarak hesaplanmıştır.

03.11.2025 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurları

Döviz Kodu	Efektif Alış	Efektif Satış
USD/TRY	41,9457	42,1138
EUR/TRY	48,3323	48,5259

RAPOR EKİ

- a) Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin fotoğraf, grafik, tapu kayıt belgeleri ve benzeri bilgi ve belgeler, Bağımsız bölümlerin değer tabloları
- b) Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının gayrimenkul değerleme lisanslarının örnekleri,